

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2021041901	din
		19.04.2020

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA -

Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea numitilor Sandu Valentin si Sandu Eugen Venus, asupra terenului în suprafață de 40,36 mp, care face parte din terenul în suprafata de 315 mp din acte si 328 mp din mas., identificat cu nr. cad. 224708, inscris in Cartea Funciara 224708 a loc. Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21, judetul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova



Amplasare. Imobilul se află la în Municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21, judetul Dolj

Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Utilizator: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂNTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 87913 din 02.11.2020, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 15.04.2021.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea numitorilor Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus, asupra terenului în suprafață de 40,36 mp, care face parte din terenul în suprafață de 315 mp din acte și 328 mp din mas., identificat cu nr. cad. 224708, înscris în Cartea Funciara 224708 a loc. Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

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

- Scopul evaluării este asistarea proprietarului în vederea *stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea numitorilor Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus, asupra terenului în suprafață de 40,36 mp, care face parte din terenul în suprafață de 315 mp din acte și 328 mp din mas., identificat cu nr. cad. 224708, înscris în Cartea Funciara 224708 a loc. Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova*, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020;
- Pentru determinarea valorii de piață a chiriei s-a utilizat abordarea prin piață - metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020 – ed. Iroval – București;
- Inspectia s-a efectuat în prezenta reprezentantului proprietarului;

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

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

Valoarea de piață estimată a valoarea de piață a dreptului de suprafață, cu titlu oneros, obținută prin metoda actualizării, este:

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 40,36 mp, care face parte din terenul în suprafața de 315 mp, din acte și 328 mp din mas.	Valoare de piață teren	
	39.081 lei echivalent a	7.936 euro (1.268,83 lei/mp echivalent a 257,66 euro/mp)
40,36 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-anual (Valoare de piață a chiriei anuale)	
	4.555 lei, echivalent a	936 euro (112,87 lei/mp/an, echivalent a 23,19 euro/mp/an)
	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar (Valoare de piață a chiriei lunare)	
	380 lei/lună, echivalent a	78 euro/lună (9,41 lei/mp/lună, echivalent a 1,93 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

Instructiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	10
1.1. Identificarea clientului	10
1.2. Obiectul evaluării	10
1.3. Amplasare	10
1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării	10
1.5. Proprietar	10
1.6. Solicitantul raportului	10
1.7. Beneficiarul raportului	10
1.8. Destinatarul raportului	11
1.9. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii	11
1.10. Data evaluării	12
1.11. Forma de exprimare a valorii	12
1.12. Drepturile de proprietate evaluate	12
1.13. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	12
1.14. Ipoteze restrictive si condiții limitative	13
1.15. Sursele de informare	13
1.16. Riscul evaluării	14
1.17. Clauze de confidentialitate	14
1.18. Dezvaluiri si publicare de date	14
Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății	15
2.1. Cea mai bună utilizare	15
2.2. Analiza pieței	15
Capitolul 3 Prezentarea datelor	18
3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului	18
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	20
4.1. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului	20
4.2. Metoda capitalizarii directe	21
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	21
Anexe	23

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei.

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

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

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

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

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

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

Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

- terenul în suprafață de 40,36 mp, care face parte din terenul în suprafața de 315 mp din acte și 328 mp din mas, identificat cu nr. cad. 224708, înscris în Cartea Funciara 224708 a loc. Craiova, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

Amplasare. Imobilul se afla în Municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea numitorilor Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus, asupra terenului în suprafață de 40,36 mp, care face parte din terenul în suprafața de 315 mp din acte și 328 mp din mas., identificat cu nr. cad. 224708, înscris în Cartea Funciara 224708 a loc. Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, estimându-se valoarea de piață a chiriei, definită de legislația în vigoare și Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

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

Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Solicitantul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Beneficiarii raportului sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și
2. SANDU VALENTIN și SANDU EUGEN VENUS

Destinatarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de 15.04.2021.

Data evaluării proprietății este 15.04.2021.

Data raportului de evaluare este 19.04.2021.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada ianuarie - aprilie 2021, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

Conform Codului Civil dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția.

Există și excepții când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului.

În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de superficie, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

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

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

*“În cazul în care superficies s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu **chiria stabilită pe piața liberă**, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”,* conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.

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

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV 104, SEV 105, SEV230, GEV630.

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

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

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

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

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 40,36 mp, care face parte din terenul în suprafața de 315 mp, din acte și 328 mp din mas.	Valoare de piață teren	
	39.081 lei echivalent a	7.936 euro (1.268,83 lei/mp echivalent a 257,66 euro/mp)
40,36 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros- anual (Valoare de piață a chiriei anuale)	
	4.555 lei, echivalent a	936 euro (112,87 lei/mp/an, echivalent a 23,19 euro/mp/an)
	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar (Valoare de piață a chiriei lunare)	
	380 lei/luna, echivalent a	78 euro/luna (9,41 lei/mp/luna, echivalent a 1,93 euro/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



[Handwritten signature]

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



[Handwritten signature]

CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- terenul în suprafață de 40,36 mp, care face parte din terenul în suprafață de 315 mp din acte și 328 mp din mas, identificat cu nr. cad. 224708, înscris în Cartea Funciara 224708 a loc. Craiova, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

1.3. Amplasare:

Imobilul se afla în Municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21, județul Dolj.

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea *stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea numitorilor Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus, asupra terenului în suprafață de 40,36 mp, care face parte din terenul în suprafață de 315 mp din acte și 328 mp din mas., identificat cu nr. cad. 224708, înscris în Cartea Funciara 224708 a loc. Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova*, estimându-se valoarea de piață a dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

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

1.5. Proprietar

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.6. Solicitantul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.7. Beneficiarul raportului

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și
2. SANDU VALENTIN și SANDU EUGEN VENUS

1.8. Destinatarii raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.9. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

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

Conform Codului Civil dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția.

Există și excepții când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alături de un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului.

În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de locuință și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

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

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

*În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu **chiria stabilită pe piața liberă**, ținând seamă de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.*

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

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat metoda actualizării, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București.

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV230, GEV630).

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

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

Estimarea chiriei de piață în vederea închirierii, este detaliată în anexele prezentului raport.

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 15.04.2021

Data evaluării: 15.04.2021

Data raportului: 19.04.2021

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei ianuarie - aprilie 2021, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.11. Forma de exprimare a valorii

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

Curs valutar BNR la data de 15.04.2021 este 1 Euro = 4,9245 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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

- HOTARAREA nr. 79 / 2020 privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea numiților Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr.21;
- Încheiere nr. 155487 din 07.01.2016;
- Încheiere de respingere de reexaminare nr. 4376;
- Plan de amplasament și delimitare;
- Foaie colectivă.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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

1.13. Declarația de conformitate cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

În prezentul raport de evaluare s-a ținut cont de prevederile SEV100 Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 Documentare și conformare, SEV 103 Raportare, SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 105 Abordări și metode de evaluare, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8), GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi închiriat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Chiria de piață a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.15. Sursele de informare

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

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

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

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

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

1.16. Riscul evaluării

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

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

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

1.17. Clauze de confidențialitate

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

1.18. Dezvaluire și publicare de date

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală în condițiile stării tehnice existente la data evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scopul de închiriere este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren închiriat - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan ocupat de construcție aflată în proprietatea unei terțe persoane.

Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este limitat.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

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

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

2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

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

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

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și 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.

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

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

2.2.3. Analiza cererii

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

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

În lunile august – noiembrie 2020 pe piața închirierilor proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

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

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

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

2.2.4. Analiza ofertei

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

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

2.2.5. Echilibrul pieței

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

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

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

CAPITOLUL 3

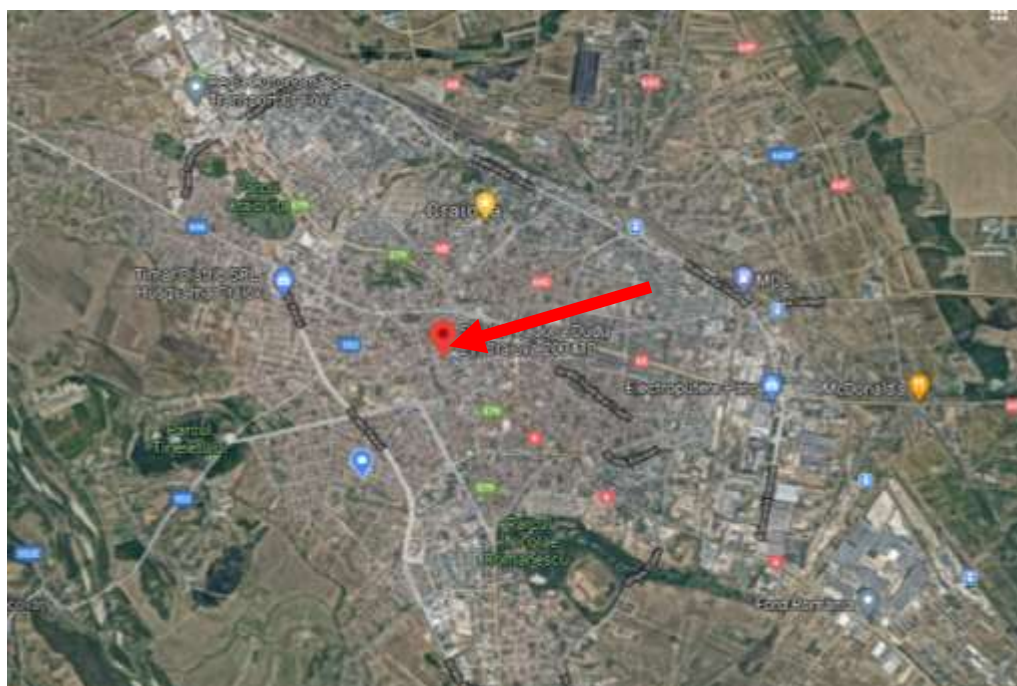
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului public de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 04.11.2020, în prezența reprezentantului proprietarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona centrala a Municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21, judetul Dolj



<i>Zona de amplasare</i>	In zona zona centrala a Municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Str. Madona Dudu Auto: Str. Madona Dudu
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Calitatea rețelelor de transport: afsaltate Tipul zonei: rezidentiala-comerciala
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei Ambient</i>	Corepunzător traficului auto Liniștit

3.1.2. Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	224708
<i>Carte funciara</i>	224708 a loc. Craiova
<i>Suprafata totala</i>	315 mp din acr, 328 mp din mas.
<i>Suprafata drept din supreficie</i>	40,36 mp
<i>Perioada inchiriere</i>	10 ani
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este ocupat de spatiu comercial

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020.

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

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020.

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

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

4.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piața a terenului

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

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

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

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

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

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



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastru, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grilele de piață sunt prezentate în Anexele 1.1.1. și 1.1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută).

Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.1. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 7.936 euro, echivalent a 257,66 euro/mp.**

4.2. Metoda capitalizării directe

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

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

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

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

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

Formula de determinare a valorii de piață este:

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

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

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

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

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexa 1.2., apreciem că valoarea estimată pentru imobilul obiect al evaluării este de :

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 40,36 mp, care face parte din terenul în suprafață de	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros- anual (Valoare de piață a chiriei anuale)	
	4.555 lei, echivalent a	936 euro (112,87 lei/mp/an, echivalent a 23,19 euro/mp/an)
40,36 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar (Valoare de piață a chiriei lunare)	
	380 lei/lună, echivalent a	78 euro/lună (9,41 lei/mp/lună, echivalent a 1,93 euro/mp/lună)

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

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

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

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020:

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

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

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 40,36 mp, care face parte din terenul în suprafața de 315 mp, din acte și 328 mp din mas.	Valoare de piață teren	
	39.081 lei echivalent a 7.936 euro	(1.268,83 lei/mp echivalent a 257,66 euro/mp)
Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-anual (Valoare de piață a chiriei anuale)		
40,36 mp	4.555 lei, echivalent a 936 euro	(112,87 lei/mp/an, echivalent a 23,19 euro/mp/an)
	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar (Valoare de piață a chiriei lunare)	
	380 lei/lună, echivalent a 78 euro/lună	(9,41 lei/mp/lună, echivalent a 1,93 euro/mp/lună)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

Această estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate . Ea este o concluzie imparțială , expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat , bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante , cunoscute .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA

**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Metoda comparatiilor directe

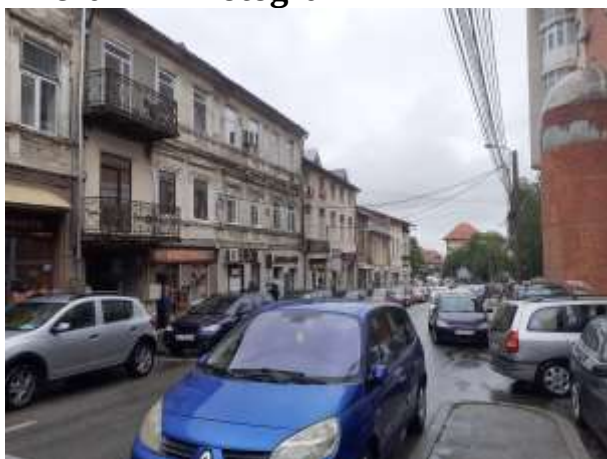
ANEXA 1.1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	258,3	255,3	323,5
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-12,9	-12,8	-16,2
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
Condiții de piață	mar.21	mar.21	mar.21	mar.21
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 66, Complex Vechi, judetul Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, judetul Dolj	Craiova, str. H. Coanda, judetul Dolj	Mun. Craiova, str. Corneliu Coposu, judetul Dolj
Ajustare (%)		0%	5%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	12,1	-46,1
Pret ajustat (EUR/mp)		245,4	254,6	261,3
Acces	Strada Principala, Drum principal	Stada principala	Stada principala	Stada principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		245,4	254,6	261,3
Suprafata (mp)	30,80	271	190	170
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		12,3	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO)		257,7	254,6	261,3
Topografie	Plan	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3
Forma - deschidere la strada / raportul laturilor	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3
Utilitati	Curent	Curent	Curent	Curent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3
Utilizare	Comerciala rezidentiala	Comerciala rezidentiala	Comerciala rezidentiala	Comerciala rezidentiala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3
Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Casa demolabila. Chelt demolari=val. deseurilor
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		257,66	254,63	261,25
ajustare totală netă (EUR/mp)		12,3	12,1	-46,1
ajustare totală netă (%)		5%	5%	-14%
ajustare totală brută (EUR/mp)		12,27	12,13	46,10
ajustare totală brută (%)		5%	5%	14%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	257,66	EUR/mp	1 EUR=	4,9245
	1.268,83	LEU/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	7.936	EUR		
	39.081	LEI		

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

Anexa 1.2. Metoda capitalizării directe

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piață			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variază pe piața locală			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este în diviziune în cota			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restricții de utilizare			
Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vânzare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de piață			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	mai slabă	mai bună
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare pozitivă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	0%	5%	-15%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele/dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv întrucât are acces la drum pietruit.			
Suprafața (mp)			
În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mare	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	5%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.			
Forma - deschidere la stradă / raportul laturilor			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere			
Utilități			
Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a			
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren			
În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILE TEREN

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-IDcBsHW.html#84cea587b9>

Postat 14 februarie 2021

vand teren

70 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: intravilan Suprafata utila: 271 m²

Descriere

teren situat in Brazda lui Novac, Suprafata totala a terenului este de 271 mp. Schimb cu apartament

Vizualizări: 7881 ID: 186244623 RAPORTEAZĂ

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-imtravilan-craiova-zona-a-IDceIEO.html#84cea587b9>

Postat 10 februarie 2021

Teren Intravilan Craiova zona A

48 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: intravilan Suprafata utila: 190 m²

Descriere

Teren intravilan in Craiova, in sarati, in parcare de langa liceul Henry Coanda. Utilitatile toate sunt in fata terenului. Nu trece nici o utilitate pe sub. Accept si schimburi.

Vizualizări: 7479 ID: 180824290 RAPORTEAZĂ

COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-teren-IDcBQDC.html#972f328f14>

Postat 21 februarie 2021

Vanzare teren

55 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: intravilan Suprafata utila: 170 m²

Descriere

Aleea C. Coposu. Casa batraneasca la sol, cu utilitati.

Anexa 4 Documente de proprietate

- Comanda nr. 87913/02.11.2020
- HOTARAREA nr. 79 / 2020 privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea numiților Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Madona Dudu, nr.21;
- Incheiere nr. 155487 din 07.01.2016;
- Incheiere de respingere de reexaminare nr. 4376;
- Plan de amplasament si delimitare;
- Foaie colectiva



**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro



**DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 87913/02.11.2020**

CĂTRE,
BLĂNARIU MIHAI DUMITRU
Str. Nanterre, nr.11, bl.C8, sc.2, ap.4,
Craiova, jud. Dolj

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 79/2020 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea numiților Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus, asupra terenului în suprafață de 40,36 mp., care face parte din terenul în suprafață de 315 mp. din acte și 328 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr.21, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

. Quantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de Servicii nr.81999/11.06.2020 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 Quantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului menționat mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr. 79/2020.

Director Executiv,
Ionuț Cristian Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Mitucă

Întocmit,
Insp. Florentina Gavrilă

**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**

PROIECT

**HOTĂRÂREA NR. _____
privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea numiților
Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus, asupra terenului situat în municipiul Craiova,
str.Madona Dudu, nr.21**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2020;

Având în vedere referatul de aprobare nr.23790/2020, raportul nr.24006/2020 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.28764/2020 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea numiților Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Madona Dudu, nr.21;

În conformitate cu prevederile art.693-702-Suprafața și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I-Izvoarele obligațiilor-Contractul din Legea nr.71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea numiților Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus, asupra terenului în suprafață de 40,36 mp., care face parte din terenul în suprafață de 315 mp. din acte și 328 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, str.Madona Dudu, nr.21, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, se constituie pe o perioadă de 10 ani.

- Art.3.** Cuanumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus au obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea prezentei hotărâri, contravaloarea folosinței terenului, pe ultimii trei ani, calculată conform hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova privind aprobarea impozitelor și taxelor locale, adoptate pentru fiecare an.
- Art.5.** Nerespectarea prevederii art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.
- Art.6.** Se aprobă împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public privind notarea contractului de suprafață la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și să efectueze procedurile de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.7.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus, în vederea notării contractului de suprafață la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj.
- Art.8.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Sandu Valentin și Sandu Eugen Venus vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Mihail GENOIU**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



100065579232

Incheiere Nr. 4376 / 11-01-2019



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova**

Dosarul nr. 4376 / 11-01-2019

INCHEIERE DE RESPINGERE DE REEXAMINARE Nr. 4376

Registrator Sef: AUGUSTINA COSTINELA
CHIMOIU

Asistent: ILEANA STANCIU

Asupra cererii introduse de SANDU VALENTIN domiciliat în Loc.
Jud. Dolj privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale
(u.i.) în cartea funciara, în baza:

pentru care s-a achitat tariful în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul având codul 211
având în vedere referatul asistentului registrator în sensul că există impedimente la înscriere, se constată următoarele:

1. Reglementări incidente: art.31 alin. (2) din Legea nr.7/1996 R.
2. Excepții de procedură privind introducerea cererii de reexaminare.
Reexaminarea este formulată de un petent care are calitatea de persoană interesată în înțelesul art.31 alin.(2) rap. la art. 28 alin.(4) – (5) din Legea nr.7/1996R, în termenul prev. art.31 alin.(2) din aceeași lege 15 zile comunicarea încheierii reexaminată.
- 3.Încheierea contestată.

Prin încheierea reexaminată nr. 198543/2018 s-a dispus respingerea cererii ce are ca obiect prima intabulare intrucat „ nu s-a dat curs referatului de completare din data de 16.11.2018 , în care se solicita " SA SE ANEXEZE ACTE CARE SA SPECIFICE RAPORTUL JURIDIC DINTRE PROPRIETARUL TERENULUI SI PROPRIETARUL APARTAMENTULUI (DREPT DE FOLOSINTA , SUPERFICIE ,CONCESIUNE)", nefiind îndeplinite condițiile prevazute de art. 29 litera c) coroborat cu art 28 alin 1 din Lg 7/1996 R"

4. Cererea de reexaminare.

În cererea de reexaminare se critică încheierea 198543/2018 emisă de OCPI Dolj .

3. Soluția.

Din examinarea coroborată a cererii inițiale și a actelor anexate în susținerea acestora, a încheierii reexaminată nr 198543/2018, a cererii de reexaminare, precum și a dispozițiilor legale incidente, se constată următoarele:

1. Potrivit art.60 alin.(4) din Regulamentul aprobat cu ordinul nr.700/2014 al ANCPI soluționarea reexaminării se face cu aplicarea dispozițiilor referitoare la soluționarea cererii de înscriere , deci, registratorul-sef trebuie, pe lângă analiza motivelor de nelegalitate/netemeinicie ale încheierii reexaminată, să examineze cererea și sub aspectul celorlate condiții de admisibilitate.
2. Încheierea reexaminată este temeinică și legală, bazată pe o situație de fapt și de drept corect reținută, iar motivele de reexaminare nu sunt de natură a schimba soluția pronunțată.
Așa fiind, fata de prev. art.31 alin.(2) din Legea nr.7/1996R, cererea de reexaminare urmează a fi respinsă ca nefondată.

DISPUNE

Respingerea cererii cu privire la:

Incheiere Nr. 4376 / 11-01-2019

Se notează reexaminare la încheierea nr 198543/2018 și respingerea reexaminării cu mențiune în RGI.

Prezenta se va comunica părților:

DIACONU ADRIANA-GABRIELA
SANDU VALENTIN

*) Cu drept de PLANGERE în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Judecătoria Craiova, se notează în cartea funciara

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

11-02-2019

AUGUS

ILEANA STĂNCIU

(para)

(para)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recep. evidentele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Legea Nr. 700/2014.



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

Dosarul nr. 155487/15-12-2015

INCHEIERE Nr. 155487

REGISTRATOR Radvan Carmen Alina

ASISTENT REGISTRATOR Ogarca Bogdan Adrian

Asupra cererii introduse de PRIMARIA CRAIOVA domiciliat în România, Jud. DOLJ, Loc. Craiova, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. Postal 7 privind prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- act administrativ nr. HCL nr 693/28-11-2013 emis de Consiliul Local al Mun. Craiova, Decret nr 92/20.04.1950, anexa la Decret nr 92/1950;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei,

pentru serviciul având codul 211,

văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere cu privire la teren deoarece momentul emiterii hotărârii consiliului local (HCL) anexată prin care se atestă includerea imobilului în domeniul privat al unității administrativ teritoriale prin modificarea și/sau completarea unei HCL anterioare datei de 22.07.2010 când a intrat în vigoare Legea nr.158/2010 este ulterior datei de 01.11.2011 când a intrat în vigoare noul cod civil iar HCL anterioară este emisă, văzând prev. art.36 alin.(1) din Lg.nr.18/1991 invocate ca temel legal în hotărâre rap. la art.26 din aceeași lege cu aplicarea art.230 lit.bb) din Legea nr.71/2011 combinat cu art.553 NCC potrivit căroră imobilele aflate în patrimoniul statului și în administrarea primăriilor sunt obiect al proprietății private chiar dacă alcătuiesc domeniul privat al unității administrativ teritoriale, însă există cu privire la construcție nefiind îndeplinite prevederile art 37 alin 1-3 din legea 7/1996, lipsind actul de proprietate

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 224708, înscris în cartea funciara 224708 UAT Craiova;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Lege în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : **MUNICIPIUL CRAIOVA domeniul privat**, sub B.1 din cartea funciara 224708 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica partilor:

- S.C. World Survey S.R.L.,

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,
07-01-2016

Registrator,
Radvan Carmen Alina

Asistent-registrator,
Ogarca Bogdan Adrian

(semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

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

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE
scara 1:200
Sistem de proiectie: STEREO 70

Nr. cadastral 214 808	Suprafata masurata (mp) 328mp	Adresa imobilului: Str. Madona Dudu, nr. 21 (fost Nr. 55, fost Str. Maxim Gorki, nr. 55) – intravilan
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): CRAIOVA

NOTA: Pe terenul din Str. Madona Dudu, nr. 21- propri. Primăriei Craiova se afla o clădire condominiu (C1-Sb+P+2) cu Sc= 251mp.

Suprafata totala masurata= 328mp	
Suprafata din act= 315mp	

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	328
Total		328

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	251	Clădire condominiu cu Sc= 251 mp
C2	CA	7	Magazie(P). Apartine UI 3.
Total			Nu face obiectul documentatiei

Executant: SG WORLD SURVEY SRL
prin Ing. Darac Alexandru Cristian

Confirm executarea măsurătorilor la teren și corectarea întocmirii documentatiei cadastrale și corespunderea acesteia cu realitatea din teren.

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date și atribuirea numărului cadastral.

Semnatura și parafa

Data _____ Stampila BCPI Craiova

Data: Decembrie 2015

FOAIA COLECTIVA

Cartea Funciara Colectiva Nr. 224708-C1/ UAT Craiova
Descrierea condominiului: Bloc de locuinta (Sb+P+2) cu 12 apartamente
Adresa constructiei: Mun. Craiova, Str. Madona Dudu, nr. 21 (fost Nr. 55, fost Str. Maxim Gorki, nr. 55) , Jud. Dolj
Nr. Cadastral: 224708-C1
Suprafata teren: 328mp

A. Partea I - Foia de avere

ID-Cn	Numar cadastral/ Nr. Top. ¹⁾	Numar CF ¹⁾	Adresa constructiei	Suprafata ocupata la sol (mp)
	224708-C1	224708-C1	Str. Madona Dudu, nr. 21 (fost nr. 55, fost Str. Maxim Gorki, nr. 55)	251mp

Nr. tronson	Scara	Nivel	Numar apartament	Cod unitate individuala (Ui)	Nr. CF Individuala la ¹⁾	Suprafata utila ap. (mp)	Cota parti comune	Cota parte teren (mp)	Obs.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Parter	1	1		34.44	28.26	24.93	
					224708-C1-UI2	31.78	26.08	23.00	Apartamentul se intinde pe 2 nivele astfel: - 2 camere la parter cu Su-31.78mp, - 1 bucatarie la parter si 1 bucatarie la etajul 1 cu Su-19.44mp
	1	Parter	2	2	224708-C1-UI3	19.44	15.95	14.07	
		Parter	3	3	224708-C1-UI1	42.88	35.19	31.04	
		Parter	4	4		10.31	8.46	7.46	