

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	2023050901	din	09.05.2023
Nota de comanda	125708	din	05.04.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

**Teren intravilan in suprafata de 361 mp, ce apartine domeniului public al
municipiului Craiova., situat in str. Deceneu, nr. 104, judetul Dolj**



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

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

Persoanele fizice NEDELCU AUREL-FLORIN si NEDELCU NUTA.

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2023-

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 125708 din 05.04.2023, 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 09.05.2023.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspekția 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 *proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 361 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova., situat în str. Deceneu, nr. 104, județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea proprietarului în vederea încheierii unui contract de concesiune între MUNICIPIUL CRAIOVA și persoanele fizice NEDELCU AUREL-FLORIN și NEDELCU NUTA., pe o perioadă de 5 ani, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, iar pentru determinarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București.

Inspekția s-a efectuat în prezența reprezentantului proprietarului.

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

Valoarea de piață teren aferent service-ului auto, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren	
361,00 mp	528.088 lei echivalent a	107.213 euro (1.462,85 lei/mp echivalent a 296,99 euro/mp)

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

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent service-ului auto in vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale			
361,00 mp	91.307 lei echivalent a	18.537 euro	(252,93 lei/mp/an	echivalent a 51,35 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redevenței lunare			
	7.609 lei echivalent a	1.545 euro	(21,08 lei/mp/luna	echivalent a 4,28 euro/mp/luna)

Contravaloarea folosintei terenului, in perioada iunie 2020 – martie 2023 (data de referinta H.C.L. 154 din 30.03.2023), este:

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara mai 2023	361,00 mp		21,08 lei/mp/luna	4,28 euro/mp/luna				
Rata inflatiei martie 2022 - martie 2023		11,06%	18,75 lei/mp/luna	3,81 euro/mp/luna	224,95 lei/mp/an	45,67 euro/mp/an	81.208 lei	16.487 euro
Rata inflatiei martie 2021 - martie 2022		10,86%	16,71 lei/mp/luna	3,39 euro/mp/luna	200,52 lei/mp/an	40,71 euro/mp/an	72.389 lei	14.697 euro
Rata inflatiei iunie 2020 - martie 2021		4,61%	15,94 lei/mp/luna	3,24 euro/mp/luna	159,40 lei/mp/an	32,36 euro/mp/an	57.543 lei	11.683 euro
Contravaloarea folosintei in perioada iunie 2020 - martie 2023							211.141 lei	42.866 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI SI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	10
1.7. SCOPUL EVALUARII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	11
1.9.1. <i>Etapete parcurse în procesul de documentare</i>	11
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	12
1.9.3. <i>Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	12
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	12
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	12
1.10. SURSELE DE INFORMARE	13
1.10.1 <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	13
1.10.2 <i>Informații din piața imobiliară</i>	13
1.10.3 <i>Alte surse de informații verificate</i>	13
1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	13
1.11.1 <i>Ipoteze</i>	13
1.11.2 <i>Ipoteze speciale</i>	15
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE	16
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1 <i>Identificarea proprietatii imobiliare evaluata</i>	16
2.1.2 <i>Descrierea juridica</i>	17
2.1.3 <i>Sarcini</i>	17
2.1.4 <i>Descrierea proprietatii</i>	17
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVA	20
3.4. CEREREA SOLVABILA	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISA	22
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
4.2.1 <i>Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului</i>	23
4.2.2 <i>Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</i>	24
5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
ANEXE	30

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si persoanele fizice NEDELCU AUREL-FLORIN si NEDELCU NUTA
Proprietar	Imobilul apartine domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 125708 din data de 05.04.2023
Data raportului	09.05.2023
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 09.05.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	09.05.2023
Curs BNR valabil la data evaluarii, 09.05.2023	1 Euro = 4,9256 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Teren intravilan curti constructii
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	361 mp
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Deceneu, nr. 104, județul Dolj
Utilizare existenta	Terenul este acoperit partial de constructia C1-Service auto, aflata in proprietatea persoanelor fizice NEDELCU AUREL-FLORIN si NEDELCU NUTA.
Scopul evaluarii	Asistarea proprietarului in vederea incheierii unui contract de concesiune intre MUNICIPIUL CRAIOVA si persoanele fizice NEDELCU AUREL-FLORIN si NEDELCU NUTA., pe o perioada de 5 ani, estimându-se valoarea de piață a imobilului in vederea estimarii valorii de piata a redeventei in vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizata pentru stabilirea pretului- redeventei in vederea concesiunii acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este:

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

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

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București

Redeventa de piata este asimilata chiriei de piata in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

“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).

Pentru determinarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022

Observatii speciale

Conform documentelor puse la dispozitie, imobilul apartine domeniului public al Municipiului Craiova si este liber de sarcini,

In prezent, terenul este acoperit partial de constructia C1-Service auto, cu suprafata construita de 235 mp, edificata in baza Autorizatiei de construire nr. 1131 din 19.07.2004 si Autorizatia de construire nr, 1482 din 29.09.2008, receptionata in baza Procesului-verbal de receptivitate la terminarea lucrarilor nr. 162240 din 10.12.2012, aflata in proprietatea persoanelor fizice NEDELCU AUREL-FLORIN si NEDELCU NUTA

Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piata teren aferent service-ului auto, raportata (abordarea prin comparatie directa), este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren
361,00 mp	528.088 lei echivalent a 107.213 euro (1.462,85 lei/mp echivalent a 296,99 euro/mp)

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

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent service-ului auto în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale	
361,00 mp	91.307 lei echivalent a 18.537 euro	(252,93 lei/mp/an echivalent a 51,35 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redevenței lunare	
	7.609 lei echivalent a 1.545 euro	(21,08 lei/mp/luna echivalent a 4,28 euro/mp/luna)

Contravaloarea folosinței terenului, în perioada iunie 2020 – martie 2023 (data de referință H.C.L. 154 din 30.03.2023), este:

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara mai 2023	361,00 mp		21,08 lei/mp/luna	4,28 euro/mp/luna				
Rata inflatiei martie 2022 - martie 2023		11,06%	18,75 lei/mp/luna	3,81 euro/mp/luna	224,95 lei/mp/an	45,67 euro/mp/an	81.208 lei	16.487 euro
Rata inflatiei martie 2021 - martie 2022		10,86%	16,71 lei/mp/luna	3,39 euro/mp/luna	200,52 lei/mp/an	40,71 euro/mp/an	72.389 lei	14.697 euro
Rata inflatiei iunie 2020 - martie 2021		4,61%	15,94 lei/mp/luna	3,24 euro/mp/luna	159,40 lei/mp/an	32,36 euro/mp/an	57.543 lei	11.683 euro
Contravaloarea folosintei în perioada iunie 2020 - martie 2023							211.141 lei	42.866 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



[Handwritten signature in blue ink]

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



[Handwritten signature in blue ink]

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 ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

persoanele fizice NEDELCU AUREL-FLORIN și NEDELCU NUTA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 125708 din data de 05.04.2023

Data raportului: 09.05.2023 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat in data de 09.05.2023, in prezenta utilizatorului desemnat;

Data evaluarii: 09.05.2023;

Curs BNR valabil la data de: 0.05.2023: 1 Euro = 4,9256 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan in suprafata de 361 mp, ce apartine domeniului public al municipiului Craiova., situat in str. Deceneu, nr. 104, județul Dolj.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Deceneu, nr. 104, județul Dolj

Utilizarea actuala: Terenul este acoperit partial de constructia C1-Service auto, aflata in proprietatea persoanelor fizice NEDELCU AUREL-FLORIN și NEDELCU NUTA

1.7. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la *proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 361 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova., situat în str. Deceneu, nr. 104, județul Dolj.*

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea pretului- redevenței în vederea concesiunii acestuia.

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este:

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

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București

Redevanța de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

“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).

Pentru determinarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comanda nr. 125708 din 05.04.2023;
- Hotarare nr. 154 din 30.03.2023, privind incheierea unui contract de concesiune între Municipiul Craiova, Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuta;
- Referat de aprobare nr. 98181/2023 la proiectul de hotarare privind incheierea unui contract de concesiune între Municipiul Craiova și Nedelcu Aurel Florin și Nedelcu Nuta;
- Raport nr. 100558/22.03.2023 privind incheierea unui contract de concesiune între Municipiul Craiova, Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuta;
- Raport nr. 101205/22.03.2023 emis de Directia Juridica, aviz favorabil.

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

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

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

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod express în conținutul raportului de evaluare.

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;

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

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

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

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

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

- La data inspecției imobilul era acoperit de un service auto. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren o construcție cu destinația de service auto.

1.11.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție documentație cadastrală și nici extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială că dreptul de proprietate al Municipiului Craiova este deplin, liber de sarcini, fără a exista restricții ale acestuia.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



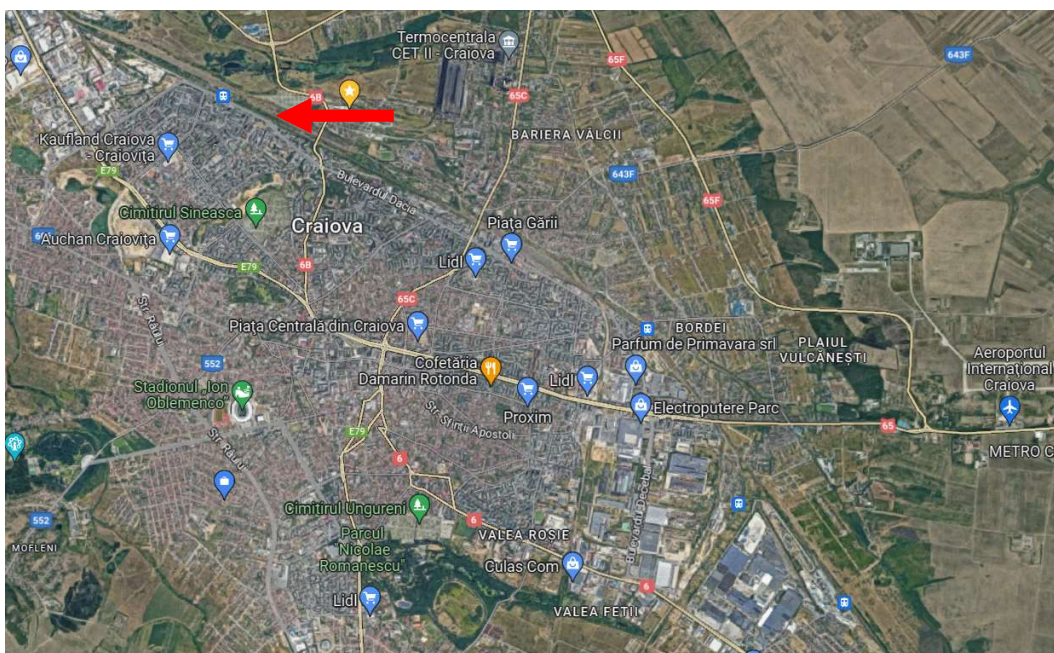
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan in suprafata de 361 mp, ce apartine domeniului public al municipiului Craiova., situat in str. Deceneu, nr. 104, judetul Dolj

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



2.1.2. Descrierea juridica

Conform documentelor puse la dispozitie, imobilul apartine domeniului public al Municipiului Craiova si este liber de sarcini,

In prezent, terenul este acoperit partial de constructia C1-Service auto, cu suprafata construita de 235 mp, edificata in baza Autorizatiei de construire nr. 1131 din 19.07.2004 si Autorizatia de construire nr, 1482 din 29.09.2008, receptionata in baza Procesului-verbal de receptive la terminarea lucrarilor nr. 162240 din 10.12.2012, aflata in proprietatea persoanelor fizice NEDELUCU AUREL-FLORIN si NEDELUCU NUTA.

2.1.3. Sarcini

Proprietarul nu a pus la dispozitie un extras de carte funciara actualizat din care sa reiese situatia la zi a sarcinilor. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare Municipiul Craiova, str. Deceneu, nr. 104, judetul Dolj

Artere importante de circulatie prin apropiere Pietonal: str. Str. Deceneu
Auto: str. Str. Deceneu
Calitatea rețelelor de transport: afsaltate

Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare Tipul zonei: rezidentiala-comerciala
Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei Corespunzător traficului auto

Ambient Liniștit

Descrierea terenului

Nr. cad. Neidentificat

Carte funciara Neidentificat

Suprafata 361 mp

Categorie teren Intravilan curti constructii

Utilizare existenta Terenul este acoperit de un service auto

Deschidere Fara

Concluzii in urma inspectiei Terenul este acoperit de o constructie cu destinatie service autoaflata in proprietatea persoanelor fizice NEDELUCU AUREL-FLORIN si NEDELUCU NUTA.

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractarea pietei imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte sunt cuprinse în intervalul 450 euro/mp -560 euro/mp

3.4. CEREREA SOLVABILA

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la proprietarul terenului sau din partea persoanelor fizice/juridice care doresc sa-si activitati comerciale. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei construcții după preferințele și nevoile proprii.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Avand in vedere ca imobilul este amplasat in zona mediana a municipiului Craiova, Cartier Rovine, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata, au fost observate terenurile construite si terenurile libere din municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixta, formată din proprietati comerciale si rezidentiale.

Proprietatea are destinatie comerciala. Utilizarea actuala – comerciala se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea comerciala.

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

permisa legal: conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizata in zona mixta a municipiului Craiova, care admite activități comerciale. Astfel, utilizarea comerciala se presupune a fi permisa legal.

fizic posibila: caracteristicile fizice ale terenului permit atat utilizare comerciala, fara a exista restrictii speciale de urbanism (s-au analizat configuratia loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile si pozitionarea fata de trama stradala). Nu am avut informatii cu privire la studiul geotehnic al solului si nu cunoastem conditii adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Avand in vedere locatia proprietatii, faptul ca amplasamentele in curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru astfel de dezvoltare, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele comerciale (spatii comerciale / birouri).

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

Tinând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a terenului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;
- Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF).

4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață 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 vânzătorilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

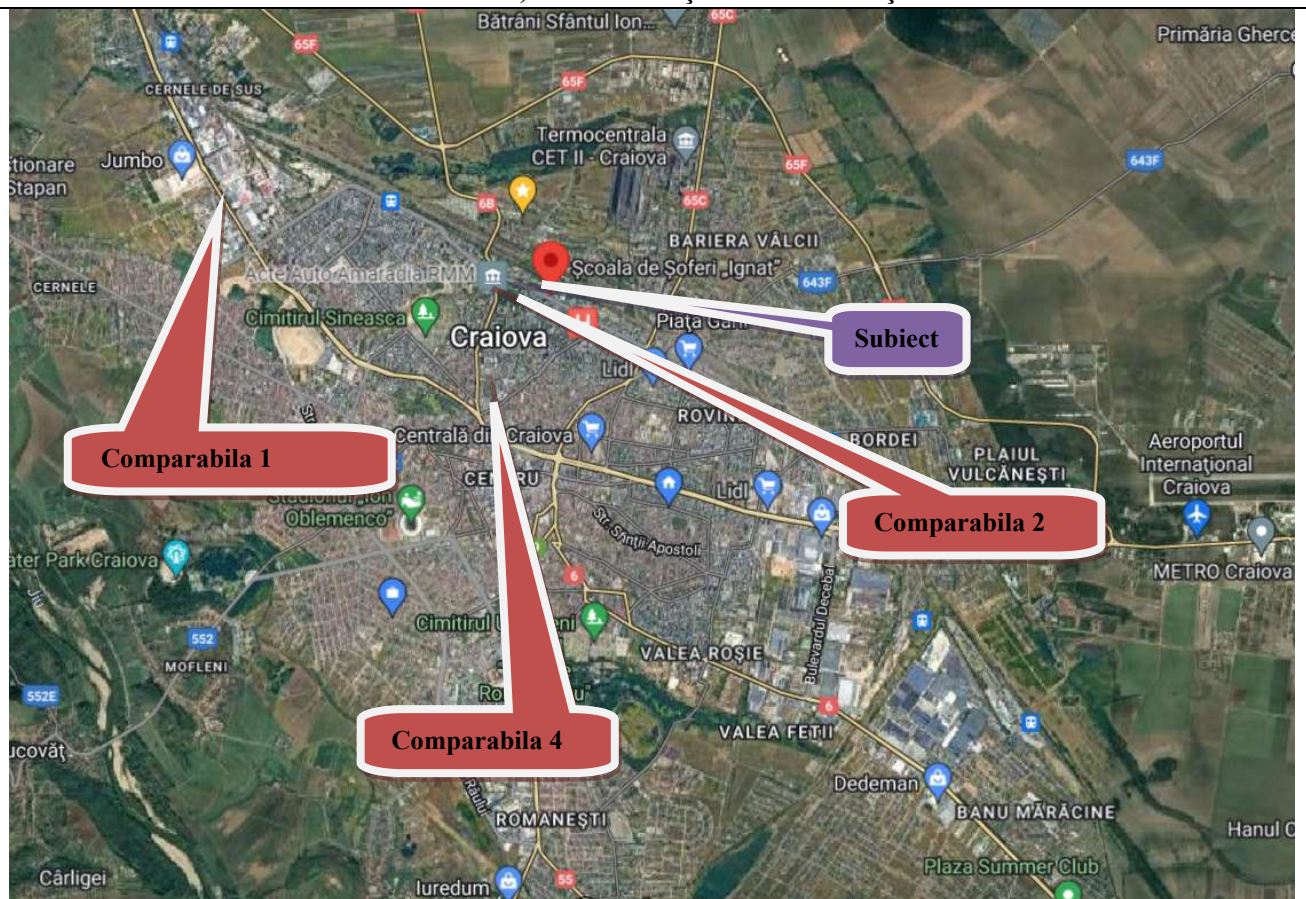
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea 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 piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparație și alta pentru corecție.

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 4 oferte, verificate și existente pe piață, existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 107.213 euro, echivalent a 296,99 euro/mp.**

4.2.2. Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

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

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

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

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

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

Unde :

V_p = Valoare de piață teren
r = Redeventa anuală
a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul, 25 ani

Pentru determinarea redeventei minime se utilizeaza formula :

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

Pentru estimarea redeventi minime s-au parcurs urmatoarele etape :

1. Estimarea valorii de piata a terenului, prin metoda comparatiilor de piata a terenului. Valoarea proprietatii a fost estimata la paragraful 4.2.1., obtinandu-se urmatoarele valori :

Suprafata teren	Valoare de piata teren
361,00 mp	528.088 lei echivalent a 107.213 euro (1.462,85 lei/mp echivalent a 296,99 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

In conformitate cu Codul Administrativ din 03.07.2023, art. 306, alin. 1, “Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va depasi 49 ani, incepand de la data semnarii lui”. Alin 2, “Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate”

Tinand cont de practia autoritatilor locale in general imobilele aflata in proprietatea UAT-urilor, sunt concesionate initial pe o perioada de 15 ani.

In conditiile date se considera ca perioada luata in calcul pentru concesiune sa fie de 15 ani. Avand in vedere faptul ca valoarea banilor sufera modificari in timp, fiind influentata de inflatie, deflatie, riscuri economice, sociale si politice, in estimarea redeventei minime se ia in calcul un factor de actualizare care inglobeaza toti acesti factori ce nu ar fi inclusi in cazul in care s-ar raporta in mod matematic valoarea proprietatii la cei 15 ani

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins, dupa urmatoarea formula:

Rata de actualizare (a) = Randamentul fara risc (Rf) + Beta + X Prima de risc specifica riscului de piata a Romaniei (Prp) + Prima de risc aditionala (Pra)

3.1. *Randamentul fara risc* s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

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

3.2. Beta calculata de profesorul Damodaran pentru plata 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 este de 0.41

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrate

Date updated:	05.ian.23	
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	
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html	
Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls	
Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm	
Industry Name	Number of firms	Average Unlevered Beta
Real Estate (General/Diversified)	51	0,41

3.3. Prima de risc specifica riscului de tara. Pentru calculul acestui indicator s-a folosit prima de risc calculate de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara de 3.79%

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Country	Country Risk Premium	Region	Moody's rating
Romania	3,79%	Easstern Europe&Rus	Baa3

3.4. Prima de risc aditional s-a calculat luand in calcul o prima de risc suplimentara pentru cont de instabilitatea la nivel economic, dar si a pietei monetare. Desi piata imobiliara este una active in acest moment, previziunile depend in principal de evolutia intregii economii si de influenta factorului politic si a prevederilor legislatiei in domeniul imobiliare. Pentru acest aspect si pentru a tine cont de faptul ca exista posibilitatea nerealizarii previziunilor a fost asimilat un risc aditionat de 6.42%

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Country	Equity Risk Premium	Region
Romania	9,73%	Easstern Europe&Rusia

In concluzie, rata de actualizare se calculeaza astfel>

$$A = R_f + \text{Beta} \times \text{Prp} + \text{Pra} = 5.67\% + 0.41 \times 3.79\% + 6.42\% = 16.94\%$$

4. **Determinarea factorului de actualizare** a fost calculat la 5.3376 dupa formula:

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

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

5. Determinarea redevenței minime

In urma calculelor efectuate si prezentate in anexele prezentului raport s-au obtinut urmatoarele valori:

Valoarea de piata teren aferent service-ului auto, raportata (abordarea prin comparatie directa), este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
361,00 mp	528.088 lei echivalent a	107.213 euro (1.462,85 lei/mp echivalent a 296,99 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent service-ului auto in vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale	
361,00 mp	91.307 lei echivalent a	18.537 euro (252,93 lei/mp/an echivalent a 51,35 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redevenței lunare	
	7.609 lei echivalent a	1.545 euro (21,08 lei/mp/luna echivalent a 4,28 euro/mp/luna)

Contravaloarea folosintei terenului, in perioada iunie 2020 – martie 2023 (data de referinta H.C.L. 154 din 30.03.2023), este, este:

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara mai 2023	361,00 mp		21,08 lei/mp/luna	4,28 euro/mp/luna				
Rata inflatiei martie 2022 - martie 2023		11,06%	18,75 lei/mp/luna	3,81 euro/mp/luna	224,95 lei/mp/an	45,67 euro/mp/an	81.208 lei	16.487 euro
Rata inflatiei martie 2021 - martie 2022		10,86%	16,71 lei/mp/luna	3,39 euro/mp/luna	200,52 lei/mp/an	40,71 euro/mp/an	72.389 lei	14.697 euro
Rata inflatiei iunie 2020 - martie 2021		4,61%	15,94 lei/mp/luna	3,24 euro/mp/luna	159,40 lei/mp/an	32,36 euro/mp/an	57.543 lei	11.683 euro
Contravaloarea folosintei in perioada iunie 2020 - martie 2023							211.141 lei	42.866 euro

CAPITOLUL 5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și 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 și a redevenței.

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 2022:

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) pentru stabilirea pretului – redevenței în vederea concesiunii.

Valoarea de piață teren aferent service-ului auto, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren	
361,00 mp	528.088 lei echivalent a	107.213 euro (1.462,85 lei/mp echivalent a 296,99 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent service-ului auto în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
361,00 mp	91.307 lei echivalent a	18.537 euro (252,93 lei/mp/an echivalent a 51,35 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	7.609 lei echivalent a	1.545 euro (21,08 lei/mp/lună echivalent a 4,28 euro/mp/lună)

Contravaloarea folosinței terenului, în perioada iunie 2020 – martie 2023 (data de referință H.C.L. 154 din 30.03.2023), este, este:

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară mai 2023	361,00 mp		21,08 lei/mp/lună	4,28 euro/mp/lună				
Rata inflației martie 2022 - martie 2023		11,06%	18,75 lei/mp/lună	3,81 euro/mp/lună	224,95 lei/mp/an	45,67 euro/mp/an	81.208 lei	16.487 euro
Rata inflației martie 2021 - martie 2022		10,86%	16,71 lei/mp/lună	3,39 euro/mp/lună	200,52 lei/mp/an	40,71 euro/mp/an	72.389 lei	14.697 euro
Rata inflației iunie 2020 - martie 2021		4,61%	15,94 lei/mp/lună	3,24 euro/mp/lună	159,40 lei/mp/an	32,36 euro/mp/an	57.543 lei	11.683 euro
Contravaloarea folosinței în perioada iunie 2020 - martie 2023							211.141 lei	42.866 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;

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

- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	361,00 mp	169 mp	288 mp	160 mp
Preț (Euro)	?	90.000 euro	154.500 euro	76.800 euro
Preț (Euro/mp)		532,54 euro/mp	536,46 euro/mp	480,00 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Deceneu, nr. 104, judetul Dolj	Craiova, Calea Severinului, vis a vis de Promenada, jud. Dolj	Craiova, str. Deceneu, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, str. Gh. Duca, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23
Acces	La str. Deceneu	La Calea Severinului	Derschidere la 2 strazi	Deschidere la str. Gh. Duca
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Terenul este acoperit de constructie prov	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	532,5	536,5	480,0
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-106,5	-107,3	-96,0
Preț ajustat (EUR/mp)		426,0	429,2	384,0
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		426,0	429,2	384,0
<i>Restrictii de utilizare</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		426,0	429,2	384,0
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		426,0	429,2	384,0
<i>Condiții de vanzare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		426,0	429,2	384,0
<i>Conditii de piata</i>	<i>apr.23</i>	<i>apr.23</i>	<i>apr.23</i>	<i>apr.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		426,0	429,2	384,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
<i>Localizare</i>	<i>Craiova, str. Deceneu, nr. 104, judetul Dolj</i>	<i>Craiova, Calea Severinului, vis a vis de Promenada, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, str. Deceneu, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Brazda lui Novac, str. Gh. Duca, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		-15%	-10%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-63,9	-42,9	-57,6
Pret ajustat (EUR/mp)		362,1	386,3	326,4
<i>Acces</i>	<i>Str. Traian Lalescu</i>	<i>La Calea Severinului</i>	<i>Derschidere la 2 strazi</i>	<i>Deschidere la str. Gh. Duca</i>
Ajustare (%)		-10%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-36,2	-57,9	-49,0
Pret ajustat (EUR/mp)		325,9	328,3	277,4
<i>Suprafata (mp)</i>	361,00	169	288	160
Ajustare (%)		2%	1%	3%
Ajustare (EUR)		7,5	1,7	7,0
Pret ajustat (EURO)		333,4	330,0	284,5
<i>Topografie</i>	<i>Plan</i>	<i>Plan</i>	<i>Plan</i>	<i>Plan</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		333,4	330,0	284,5
<i>Forma / raportul laturilor</i>	<i>Neregulata</i>	<i>Regulata</i>	<i>Regulata</i>	<i>Regulata</i>
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-33,3	-33,0	-28,4
Pret ajustat (EUR/mp)		300,0	297,0	256,0
<i>Deschidere</i>	<i>La o strada</i>	<i>La o strada</i>	<i>La doua strazi</i>	<i>La o strada</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		300,0	297,0	256,0

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curti construcții</i>	<i>Intravilan curti construcții</i>	<i>Intravilan curti construcții</i>	<i>Intravilan curti construcții</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		300,0	297,0	256,0
<i>Altele/Construcții demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		300,03	296,99	256,01
ajustare totală netă (EUR/mp)		-126,0	-132,2	-128,0
ajustare totală netă (%)		-24%	-25%	-27%
ajustare totală brută (EUR/mp)		140,91	135,53	142,02
ajustare totală brută (%)		26%	25%	30%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	296,99	EUR/mp		4,9256
	1.462,85	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	107.213	EUR		
	528.088	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI

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

Tipul tranzacției

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

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

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

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

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vânzare

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

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

Condiții de piață

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

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

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

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

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

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai bună	mai bună	mai bună
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-15%	-10%	-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 și drumuri asfaltate, cumparatorii plătesc mai mult.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai bun	mai bun	mai bun
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-10%	-15%	-15%

Nu au fost necesare ajustări

Suprafață (mp)

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

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai mare	mai mare	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	2%	1%	3%

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

Topografie

În funcție de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru proprietăți cu o topografie plană deoarece nu necesită lucrări suplimentare pentru a realiza o suprafață dreaptă,

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	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.

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

Forma / raportul laturilor

Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piața. În general, proprietățile cu forma regulată sunt cautate pe piața iar cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere

Deschidere

Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piața. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt cautate pe piața iar cumpărătorii plătesc mai mult.

	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 utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru că are deschidere la 2 străzi

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curți construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Alte/arabil etc), conform CMBU.

	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%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a

Alte/Construcții demolabile etc

În funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piața. În general pentru proprietățile care sunt situate în zone defavorabile, vecinătăți inferioare unor zone rezidențiale/comerciale, cumpărătorii plătesc mai puțin. De asemenea, în funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piața. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumpărătorii plătesc

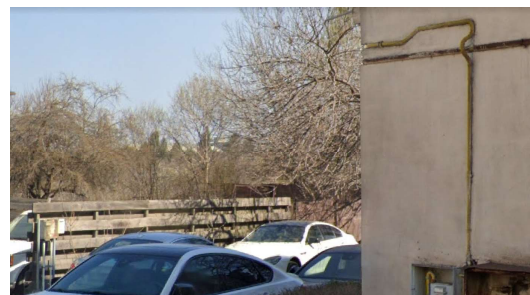
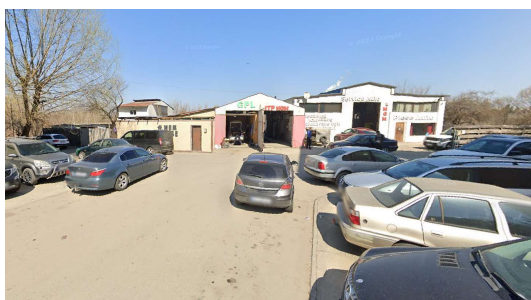
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

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

Anexa 1.4. Contravaloarea folosintei terenului, in perioada iunie 2020 – martie 2023 (data de referinta H.C.L. 154 din 30.03.2023), este, este:

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara mai 2023	361,00 mp		21,08 lei/mp/luna	4,28 euro/mp/luna				
Rata inflatiei martie 2022 - martie 2023		11,06%	18,75 lei/mp/luna	3,81 euro/mp/luna	224,95 lei/mp/an	45,67 euro/mp/an	81.208 lei	16.487 euro
Rata inflatiei martie 2021 - martie 2022		10,86%	16,71 lei/mp/luna	3,39 euro/mp/luna	200,52 lei/mp/an	40,71 euro/mp/an	72.389 lei	14.697 euro
Rata inflatiei iunie 2020 - martie 2021		4,61%	15,94 lei/mp/luna	3,24 euro/mp/luna	159,40 lei/mp/an	32,36 euro/mp/an	57.543 lei	11.683 euro
Contravaloarea folosintei in perioada iunie 2020 - martie 2023							211.141 lei	42.866 euro

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/calea-severinului/teren-constructii-de-vanzare-X3SH1312P?utm_source=imoradar24&utm_medium=listing-contact&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova

Oportunitate! Teren intravilan constructibil, 169 mp, la strada...

532,54 €/mp **90.000 €**

Craiova, zona Calea Severinului - [Vezi hartă](#)



0351 455 333
Apelează acum

BLITZ
BLITZ CRAIOVA (PRO)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

BLITZ ofera spre vanzare teren intravilan in suprafata de 169 mp pe Calea Severinului (chiar la strada), in intersectie -zona cu trafic intens pietonal si auto.Deschiderea terenului este de 12m, c.u.t.=2.50, p.o.t.=55.2%, posibilitate de construire imobil P+3 cu destinatie de servicii si birouri(cf. ultimului certificat de urbanism). Ca si utilitati dispune de toate cele necesare:curent, apa, gaze si canalizare. Pretabil pentru mai multe tipuri de destinatii precum cladire de birouri, cladire comerciala, statie gpl, hotel, etc. In proximitatea terenului avem benzinarii, supermarketuri, diverse reprerezenate, hoteluri. Dispune de documentatia necesara pentru construirea de imobil descris mai sus(certificat de urbanism informativ, cadastru, PUZ,PUG)

BLITZ 90843TV

Specificatii

ID Anunt: X3SH1312P

Actualizat in 13.02.2023

Suprafata teren:	169 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan



COMPARABILA 2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XD1T1302T?utm_source=imoradar24&utm_medium=listing-contact&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova

TEREN INTRAVILAN, 288 MP Consul Brazda, Craiova

536,46 €/mp **154.500 €**

Craiova, zona Brazda lui Novac - [Vezi hartă](#)



0772 071 959
0771 689 138

Descriere

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

OPORTUNITATE pentru investitie privata (casa), investitie Bloc, apartamente cu regim de inaltime D+P+3.

Va ugam sa luati in calcul aceasta oportunitate unica. Pentru vizionari si detalii va stam la dispozitie.

Specificatii

ID Anunt: XD1T1302T

Actualizat in 24.01.2023

Suprafata teren:	288 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	15 m



COMPARABILA 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/160-mp-teren-vanzare-brazda-lui-novac-6612020>

imoradar24 Vănzări ▾ Închirieri ▾ Imobiliare ▾ Proprietăți noi ▾ Chirie ieftină ▾ Blog **Adauga anunt gratuit** Contul tau ▾

Teren de vânzare in Craiova Brazda lui Novac la 76.800 €

Acasa > Dolj > Craiova > Brazda lui Novac > Vand teren Brazda lui Novac, Craiova

Proprietar verificat

Salvează Distribuie

Proprietar
Direct proprietar verificat
0767806258
Chat WhatsApp »
Postat pe: 20.01.2023 Actualizat pe: 23.01.2023

76.800 € o lună în urmă

Vand teren Brazda lui Novac, Craiova Sesizează o problemă

Detalii **Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii**

Preț / m ² :	480 €	Suprafață utilă	160 m ²
-------------------------	-------	-----------------	--------------------

Clasificare teren: Intravilan **Tip terenuri** Construcții

Descriere

Vand teren Brazda lui Novac , 160 mp , zona foarte buna,ideala pentru o constructie p+3 (in consola de la etajul 1 pt a castiga spatiu).Constructia poate avea ca destinatie spatiu comercial, stomatologie, laborator,cabinet notarial, coafura,dar si spatiu de locuit . Prețul este de 480euro/mp - 76800 euro ,usor negociabil daca sunteti hotarat. Pt mai multe detalii ma puteti contacta 07*****58

Istoric Preț ● Maxim ● Minim

76.800 €
57.600 €
38.400 €
19.200 €

20.01.2023

● Maxim: 76.800 €
● Minim: 76.800 €

Postat pe: 20.01.2023 Actualizat pe: 23.01.2023

Feedback

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comanda nr. 125708 din 05.04.2023;
- Hotarare nr. 154 din 30.03.2023, privind incheierea unui contract de concesiune intre Municipiul Craiova, Nedelcu Aurel-Florin si Nedelcu Nuta;
- Referat de aprobare nr. 98181/2023 la proiectul de hotarare privind incheierea unui contract de concesiune intre Municipiul Craiova si Nedelcul Aurel Florin si Nedelcu Nuta;
- Raport nr. 100558/22.03.2023 privind incheierea unui contract de concesiune intre Municipiul Craiova, Nedelcu Aurel-Florin si Nedelcu Nuta;
- Raport nr. 101205/22.03.2023 emis de Directia Juridica, aviz favorabil



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC
Nr. 125708/05.04.2023

Către,
Blănariu Mihail-Dumitru PFA
Str. Nanterre, nr.11, bl. C8, sc.2, ap.4
Craiova-Dolj

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 154/30.03.2023 s-a aprobat încheierea, pe o perioadă de 5 ani, a unui contract de concesiune între Municipiul Craiova și Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța, ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 361 mp, situat în str. Deceneu, nr.104, pe care este edificată o construcție cu destinația service auto.

Potrivit art.2 din Hotărârea Consiliului Local nr.154/30.03.2023, redevența terenului, mai sus menționat, va fi stabilită pe baza unui raport de evaluare, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

De asemenea, conform art.3 al H.C.L. nr. 154/2023, concesionarul are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la data aprobării hotărârii privind însușirea raportului de evaluare, contravaloarea terenul în suprafață de 361 mp, situat în str. Deceneu, nr. 104, începând cu data de 22.06.2020, calculată conform raportului de evaluare.

Având în vedere Contractul subsecvent de achiziție publică de servicii nr. 79519/06.03.2023, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, pentru ducerea la îndeplinire a H.C.L. nr. 154/2023 , vă solicităm să procedați la evaluarea:

1. stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 361 mp, situat în str.Deceneu, nr.104, aferent construcției deținută de Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța;
2. stabilirea prețului - contravaloarii folosinței terenului în suprafață de 361 mp, situat în str.Deceneu, nr.104, aferent construcției deținută de Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța, de la data de 22.06.2020 până la 30.03.2023.

Director executiv,
Ionut-Cristian Gâlea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	06.04.2023	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	05.04.2023	

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr.file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Blănariu Mihail-Dumitru PFA	1	2	-
2	Exemplar 2	S.U.C.A.E.	1	2	-

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
HOTĂRÂREA NR.154

privind încheierea unui contract de concesiune între municipiul Craiova, Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.03.2023.

Având în vedere referatul de aprobare nr.98181/2023, raportul nr.100558/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.101205/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune încheierea unui contract de concesiune între municipiul Craiova, Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța și avizele nr.23/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.20/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.23/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.41 din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.871-873 din Codul civil;

În temeiul art.108 lit.b, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

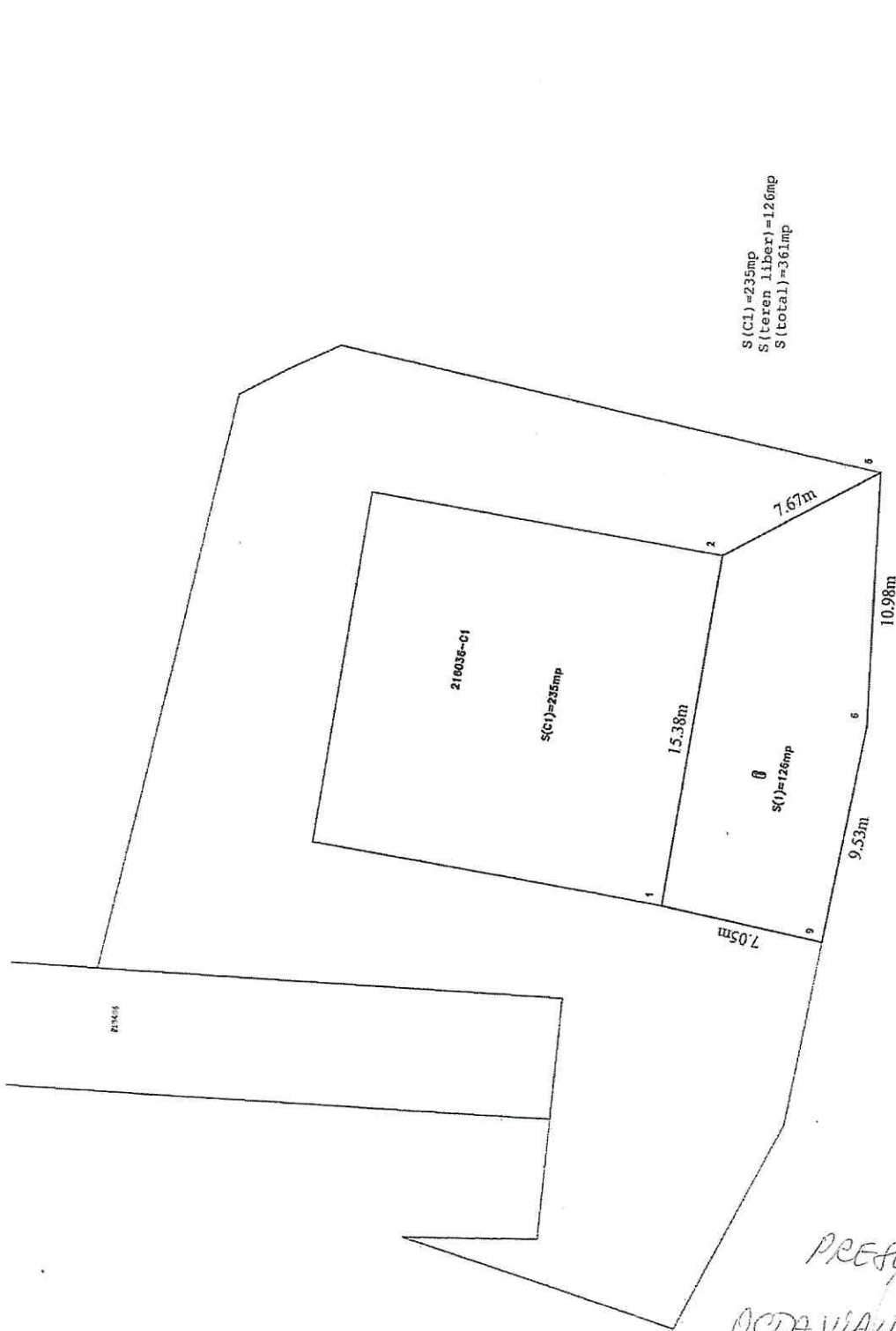
- Art.1.** Se aprobă încheierea, pentru o perioadă de 5 ani, a unui contract de concesiune între municipiul Craiova, Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța, având ca obiect terenul pe care este edificată o construcție cu destinația de service auto, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 361 mp., situat în str. Deceneu, nr.104, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Redevența pentru terenul prevăzut la art.1 va fi stabilită pe baza unui raport de evaluare care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Concesionarul are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea hotărârii privind însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței terenului prevăzut la art.1, începând cu data de 22.06.2020.
- Art.4.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.3, duce la neîncheierea contractului de concesiune.
- Art.5.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractul de concesiune.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, respectiv Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Octavian Sorin MARINESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI
ORASOVA NR 154/2023



Parcela (1)

Nr. Pet.	Coordonate pet. de contur		Lungimi laterali D (1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	315533.896	404726.410	15.377
2	315531.844	404741.649	7.666
5	315525.245	404745.550	10.981
6	315525.401	404734.570	9.533
9	315526.953	404725.164	7.054
$S(1) = 125.90mp$			$P = 50.611m$

Conform documentatie cadastrala imobil nr. cad. 216036
Insp. Stefanescu Anca

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
OCTAVIAN IORȚĂ MARINESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 98181/ _____ 2023

Referat de aprobare
la Proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de concesiune între
Municipiului Craiova și Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 3871/2023, domnul Nedelcu Aurel-Florin solicită către autoritatea locală încheierea unui contract de concesiune pentru terenul în suprafață de 361 mp, situat în str. Deceneu, nr.104, teren pe care este situată o construcție, proprietatea acestuia.

Construcția-C1, mai sus amintită, cu suprafața de 235 mp, are destinația de service auto și a intrat în proprietatea soților Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța, urmare a schimbului efectuat cu doamna Munteanu Ana-Maria, conform contractului de schimb autentificat sub nr. 1262/2020, la notar public Balaci Eugen.

Anterior, în vederea construirii acestui service auto, autoritatea locală a aprobat, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.243/2003, concesiunea către Tărășescu Aurel și Tărășescu Marcel a terenului în suprafață de 900 mp, aparținând domeniului public al municipiului Craiova.

În baza acestei hotărâri a fost încheiat contractul de concesiune nr.246/01.12.2003 între Municipiul Craiova, pe de o parte și Tărășescu Aurel și Tărășescu Marcel, pe de altă parte, contract cedat ulterior, parțial, d-lui Popescu Victor, iar ulterior, în integralitate d-nei Munteanu Ana-Maria.

Contractul de concesiune nr. 246/2003 a încetat, prin atingere la termen, la data de 01.12.2018.

Având în vedere solicitarea proprietarilor construcției de găsire a unei modalități legale de utilizare a terenului aferent acesteia, în vederea desfășurării activității, precum și faptul că este justificat ca autoritatea locală să încaseze contravaloarea folosinței terenului pe care este amplasată construcția, aceasta constituind venituri la bugetul local, este necesară încheierea unui contract de concesiune între Municipiul Craiova și proprietarii construcției.

Față de cele prezentate, conformitate cu prevederile art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, art. 108 lit. b, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin. 6 lit a, art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit. g, art. 154 alin.1, este necesară încheierea unui contract de concesiune între Municipiul Craiova, pe de o parte și Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța, pe de altă parte, având ca obiect terenul în suprafață de 361 mp, situat în str. Deceneu, nr.104, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova și pe care este edificată o construcție cu destinația de service auto.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea

Șef Serviciu,
Victor Costache

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 100558/22.03.2023

Se aprobă,
Viceprimar
Aurelia FILIP

RAPORT
privind încheierea unui contract de concesiune între Municipiul Craiova și
Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 243/2003 a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu "Schimbare destinație teren din zonă verde în zonă dotări în vederea construirii unui autoservice în str. Valea Gangului nr.104-110, Craiova" și concesiunea către Tărășescu Aurel și Tărășescu Marcel a terenului în suprafață de 900 mp, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, pe o perioadă de 15 ani.

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 243/2003 a fost încheiat contractul de concesiune nr.246/01.12.2003 între Municipiul Craiova, pe de o parte și Tărășescu Aurel și Tărășescu Marcel, pe de altă parte.

Terenul concesionat aparține domeniului public al municipiului Craiova, fiind inventariat la poz. 6974 din HG nr. 141/2008, pentru modificarea și completarea HG nr. 965/2002 privind atestarea domeniului public al Județului Dolj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Dolj și intabulat în cartea funciară nr. 216036 a localității Craiova, cu număr cadastral 216036.

Ulterior, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 226/2004 contractul a fost cedat, parțial, de către dl. Tărășescu Marcel către dl. Popescu Victor, încheindu-se Actul adițional nr.1/2005.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 300/2015 și Actul adițional nr.2/2015 s-a aprobat modificarea contractului de concesiune în sensul înlocuirii părții contractante Tărășescu Aurel și Popescu Victor, cu Munteanu Ana-Maria.

Pentru construcția - C1, edificată pe terenul concesionat, cu destinația de autoservice, Primăria Municipiului Craiova a emis autorizațiile de construire nr. 1131/2004 și nr.1482/2008, lucrările fiind recepționate conform Procesului-Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 162240/10.12.2012. Construcția C1 este identificată cu numărul cadastral 216036-C1, fiind intabulată în Cartea Funciară nr.216036-C1, a localității Craiova.

Contractul de concesiune nr. 246/2003 a încetat, prin atingerea termenului, la data de 01.12.2018, concesionarul, Munteanu Ana-Maria continuând să achite folosința terenului până la data înstrăinării construcției către Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța, respectiv 22.06.2020.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 3871/2023, domnul Nedelcu Aurel-Florin solicită către autoritatea locală încheierea unui contract de concesiune pentru terenul în suprafață de 361 mp, situat în str. Deceneu, nr.104 (fostă str. Valea Gangului, nr. 104), teren pe care este situată construcția -C1 autoservice.

Construcția-C1, mai sus amintită, cu suprafața construită de 235 mp, a intrat în proprietatea soților Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța, urmare a schimbului efectuat cu doamna Munteanu Ana-Maria, conform contractului de schimb, autentificat sub nr. 1262/2020, la notar public Balaci Eugen.

Potrivit art. 41 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare: ”- Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune ori de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

(2) Dreptul de concesiune asupra terenului se înscrie în cartea funciară în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției conform art.40 alin.(1) și prezentul articol, chiar și în situațiile în care nu a fost emis un act administrativ cu acest obiect, iar în actul juridic de transfer al dreptului de proprietate nu s-a stipulat în mod expres transmiterea concesiunii. ”

În aceste condiții, fiind de bună credință, odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției, actualilor proprietari, li s-a transferat și dreptul de folosință asupra terenului, respectiv dreptul de concesiune, fapt ce rezultă din contractul de schimb, autentificat sub nr. 1262/2020, la notar public Balaci Eugen, precum și din Cartea Funciară nr. 216036 a localității Craiova.

Având în vedere solicitarea noilor proprietari ai construcției, de găsim a unei modalități legale de utilizare a terenului aferent acesteia, în vederea desfășurării activității, precum și faptul că este justificat ca autoritatea locală să încaseze contravaloarea folosinței terenului pe care este amplasată construcția, aceasta constituind venituri la bugetul local, este necesară conferirea unui drept real asupra terenului mai sus precizat prin încheierea unui contract de concesiune între Municipiul Craiova și proprietarii construcției.

Soluția concesiunii este de natură a proteja proprietatea municipiului asupra terenurilor, dar și respectarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate pe aceste terenuri de către beneficiarii autorizațiilor de construire obținute în baza unui drept real, dat de contractele de concesiune.

Față de cele mai sus menționate, în conformitate cu prevederile art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, art. 108 lit. b, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin. 6 lit a, art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit. g, art. 154 alin.1, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre analiză și aprobare următoarele:

1) Încheierea unui contract de concesiune între Municipiul Craiova, pe de o parte și Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța, pe de altă parte, având ca obiect terenul în suprafață de 361 mp, situat în str. Deceneu, nr.104, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova și pe care este edificată o construcție cu destinația de service auto, identificat în anexa la prezentul raport, pentru o perioadă de 5 ani;

2) Redevența pentru terenul, în suprafață de 361 mp, situat în str. Deceneu nr.104 va fi stabilită pe baza unui raport de evaluare care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova;

3) Concesionarul are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea hotărârii privind însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 361 mp, situat în str. Deceneu, nr.104, începând cu data de 22.06.2020, calculată conform raportului de evaluare;

4) Nerespectarea condiției prevăzută la punctul 3, din prezentul raport, duce la neîncheierea contractului de concesiune;

5) Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să semneze contractul de concesiune.

**Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea**

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

Data: _____

Semnătura:

**Șef Serviciu,
Victor Costache**

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

Data: _____

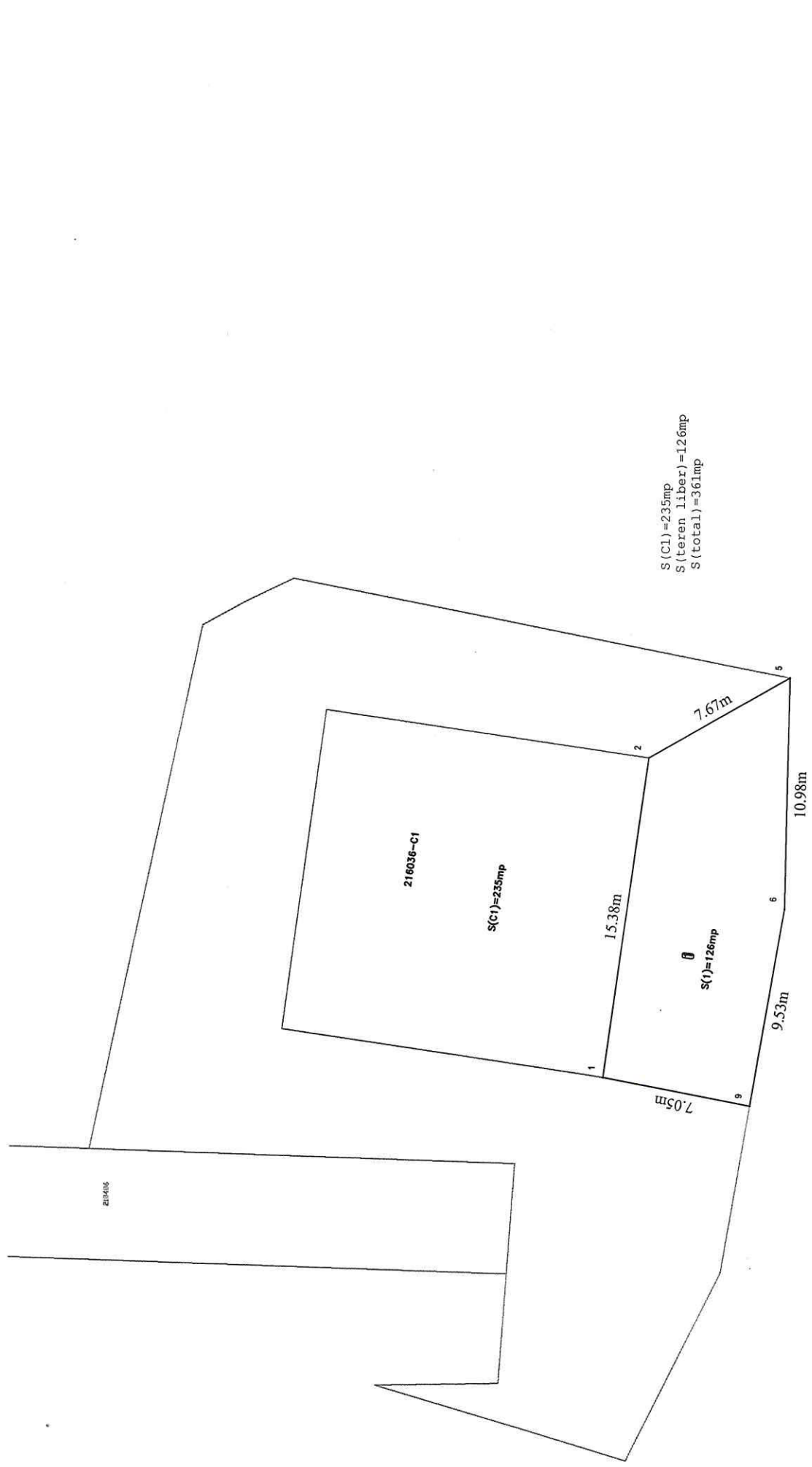
Semnătura:

**Întocmit,
insp. Stroe Mihaela**

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

Data: _____

Semnătura:



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi Iaturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	315533.896	404726.410	15.377
2	315531.844	404741.649	7.666
5	315525.245	404745.550	10.981
6	315525.401	404734.570	9.533
9	315526.953	404725.164	7.054
S(1)=125.90mp			P=50.611m

Conform documentatie cadastrala imobil nr.cad.216036
insp. Stefanescu Anca

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 101205/22.03.2023

RAPORT

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 98181/20.03.2023;
- Raportul nr. 100558/2023 al Direcției Patrimoniu – Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici privind încheierea unui contract de concesiune între Municipiul Craiova și Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța;
- În temeiul art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, art. 108 lit. b, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin. 6 lit a, art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit. g, art. 154 alin.1, cu modificările și completările ulterioare;
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic

AVIZAM FAVORABIL

proponerea Serviciului Urmărire Contracte, Agenți Economici, Direcția Patrimoniu privind:

1. Încheierea unui contract de concesiune între Municipiul Craiova, pe de o parte, și Nedelcu Aurel-Florin și Nedelcu Nuța, pe de altă parte, având ca obiect terenul în suprafață de 361 mp, situat în str. Deceneu, nr.104, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova și pe care este edificată o construcție cu destinația de service auto, pentru o perioadă de 5 ani;
2. Redevența pentru terenul, în suprafață de 361 mp, situat în str. Deceneu nr.104 va fi stabilită pe baza unui raport de evaluare care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova;
3. Concesionarul are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea hotărârii privind însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 361 mp, situat în str. Deceneu, nr.104, începând cu data de 22.06.2020, calculată conform raportului de evaluare;
4. Nerespectarea condiției prevăzută la punctul 3 din prezentul raport, duce la neîncheierea contractului de concesiune;
5. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să semneze contractul de concesiune.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
si legalitatea în solidar cu intocmitorul in scrisului
Semnatura:

Intocmit,
cons. jur. Olga Georgescu

Îmi asum responsabilitatea privind
legalitatea actului administrativ
Semnatura: