

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap4. Tel:0766444770;0728977411 e-mail:pfablanariu@yahoo.com	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI INTREPRINDERI		

Nr. Inreg. 20230821OF02 din 21.08.2023

Nr. 282292
Ziua 21 Luna 08 Anul 2023
Anexa

UPF

CATRE,

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

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

1. Raport de evaluare nr. 2023082101 „Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de suprafata, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea dnei. POPESCU ANCA THEODORA, asupra terenului in suprafata de 30 mp, reprezentand cota parte din terenul in suprafata de 404 mp, care apartine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat in str. A.I. Cuza, nr. 4, colt cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, judetul Dolj, conform H.C.L. nr. 372/27.07.2023”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 279091 din 18.08.2023
2. 20230821OF01 PV predare primire Raport evaluare superf. teren A.I. Cuza nr. 4.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA
Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru
 Nr. 110787



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	2023082101	din	21.08.2023
Nota de comanda	279091	din	18.08.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA –

Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea dnei. POPESCU ANCA THEODORA, asupra terenului în suprafata de 30 mp, reprezentand cota parte din terenul în suprafata de 404 mp, care apartine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A.I. Cuza, nr. 4, colt cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, judetul Dolj, conform H.C.L. nr. 372/27.07.2023



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

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

Dna. POPESCU ANCA THEODORA.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 279091 din 18.08.2023, societatea pe care o reprezintă 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 21.08.2023.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspectia 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 acestuia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul în suprafața de 30 mp, reprezentând cota parte din terenul în suprafața de 404 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A.I. Cuza, nr. 4, colț cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, județul Dolj, conform H.C.L. nr. 372/27.07.2023.*

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

Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru *stabilirea quantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dnei. POPESCU ANCA THEODORA, pe o perioadă de 10 ani, asupra terenului în suprafața de 30 mp, reprezentând cota parte din terenul în suprafața de 404 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A.I. Cuza, nr. 4, colț cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, județul Dolj, conform H.C.L nr. 372/27.07.2023.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

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

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

1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 30 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
30,00 mp	54.743 lei echivalent a	11.072 euro	(	1.824,77 lei/mp echivalent a 369,07 euro/mp)

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

2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros a terenului in suprafata de 30 mp:

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
30,00 mp	4.927 lei echivalent a 996 euro	(164,23 lei/mp/an echivalent a 33,22 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	410,57 lei echivalent a 83,04 euro	(13,69 lei/mp/luna echivalent a 2,77 euro/mp/luna)

3. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	30,00 mp		13,69 lei/mp/luna	2,77 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 - iunie 2023		10,30%	12,28 lei/mp/luna	2,48 euro/mp/luna	147,31 lei/mp/an	29,80 euro/mp/an	4.419 lei	894 euro
Rata inflatiei iulie 2021 - iulie 2022		15,00%	10,43 lei/mp/luna	2,11 euro/mp/luna	125,22 lei/mp/an	25,33 euro/mp/an	3.756 lei	760 euro
Rata inflatiei iulie 2020 - iulie 2021		5,00%	9,91 lei/mp/luna	2,00 euro/mp/luna	99,13 lei/mp/an	24,06 euro/mp/an	2.974 lei	722 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							11.150 lei	2.375 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	11
1.1. EVALUATOR	11
1.2. CLIENT	11
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETAR	11
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	11
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	11
1.7. SCOPUL EVALUARII	12
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	12
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII	13
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	13
1.9.2. Documente de proprietate analizate	14
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	14
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	14
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	14
1.10. SURSELE DE INFORMARE	15
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	15
1.10.2 Informații din piața imobiliară	15
1.10.3 Alte surse de informații verificate	15
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	15
1.11.1 Ipoteze	15
1.11.2 Ipoteze speciale	17
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	17
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	17
2 PREZENTAREA DATELOR DE ÎNTRARE ÎN EVALUARE	18
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	18
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate	18
2.1.2. Descrierea juridică	19
2.1.3. Sarcini	19
2.1.4. Descrierea proprietății	19
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	21
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	21
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	22
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	22
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	23
4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII	24
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	24
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	25
4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului	25
4.2.2. Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață	26
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	29
ANEXE	31

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 Dna. POPESCU ANCA THEODORA
Proprietar	Imobilul apartine domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 279091 din 18.08.2023
Data raportului	21.08.2023
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 21.08.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	21.08.2023
Curs BNR valabil la data evaluarii, 21.08.2023	1 Euro = 4,9442 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Teren intravilan curti constructii in suprafata de 30 mp, reprezentand cota parte din terenul in suprafata de 404 mp.
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	Teren intravilan curti constructii in suprafata de 30 mp, reprezentand cota parte din terenul in suprafata de 404 mp, identificat cu nr. cad. 12628, inscris in CF 23890 UAT Craiova
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 4, colt cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, județul Dolj
Utilizare existenta	Terenul are categoria intravilan curti constructii, ocupat partial de o constructie cu destinatie actuala comerciala
Scopul evaluarii	Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea dnei. POPESCU ANCA THEODORA, pe o perioada de 10 ani, asupra terenului in suprafata de 30 mp, reprezentand cota parte din terenul in suprafata de 404 mp, care apartine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat in str. A.I. Cuza, nr. 4, colt cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, județul Dolj, conform H.C.L nr. 372/27.07.2023
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de

piață a chiriei.

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

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

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

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

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

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

Conform HCL Craiova nr. 372 / 17.07.2023, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilelor s-a utilizat metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București

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

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

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la

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

	interpretarea definiției <i>chiriei de piață</i>. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la <i>data evaluării</i>, între participanții de pe piață. Mărimea <i>chiriei de piață</i> ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10) “Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11). Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013 Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i> SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare; - <i>Standarde pentru active bunuri imobile:</i> SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile; - <i>Standarde pentru utilizări specifice:</i> SEV 400 Verificarea evaluării. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”..</i> Estimarea valorii de piață a terenurilor și a redevențelor sunt detaliate în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Terenul identificat cu nr. cad. 12628, înscris în CF 23890 UAT Craiova, este acoperit de construcția C2-Casa de locuit, identificată cu nr. cad. 12628/1, înscris în CF 23890 UAT Craiova, aflată în proprietatea dnei. POPESCU ANCA THEODORA, conform contract de vânzare-cumpărare, încheiere autentificare 5105 din 13.12.2021 și extras de carte funciara informativă nr. 23890, nr cerere 45364 din 14.02.2023

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

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

1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 30 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
30,00 mp	54.743 lei echivalent a	11.072 euro	(1.824,77 lei/mp echivalent a	369,07 euro/mp)

2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 30 mp:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
30,00 mp	4.927 lei echivalent a	996 euro	(164,23 lei/mp/an echivalent a	33,22 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	410,57 lei echivalent a	83,04 euro	(13,69 lei/mp/lună echivalent a	2,77 euro/mp/lună)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

b) Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:									
Rata inflației	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosinței pe an		
Valoare unitara august 2023	30,00 mp		13,69 lei/mp/luna	2,77 euro/mp/luna					
Rata inflației iulie 2022 - iunie 2023		10,30%	12,28 lei/mp/luna	2,48 euro/mp/luna	147,31 lei/mp/an	29,80 euro/mp/an	4.419 lei	894 euro	
Rata inflației iulie 2021 - iulie 2022		15,00%	10,43 lei/mp/luna	2,11 euro/mp/luna	125,22 lei/mp/an	25,33 euro/mp/an	3.756 lei	760 euro	
Rata inflației iulie 2020 - iulie 2021		5,00%	9,91 lei/mp/luna	2,00 euro/mp/luna	99,13 lei/mp/an	24,06 euro/mp/an	2.974 lei	722 euro	
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani							11.150 lei	2.375 euro	

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănușu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluatulor autorizat
Blănușu Mihail-Dumitru

Legitimă Nr. 10737
Valabil 2023

Specializarea: EPI, EPM

ANEXA 1

ANEXA 2

ANEXA 3

ANEXA 4

ANEXA 5

ANEXA 6

ANEXA 7

ANEXA 8

ANEXA 9

ANEXA 10

ANEXA 11

ANEXA 12

ANEXA 13

ANEXA 14

ANEXA 15

ANEXA 16

ANEXA 17

ANEXA 18

ANEXA 19

ANEXA 20

ANEXA 21

ANEXA 22

ANEXA 23

ANEXA 24

ANEXA 25

ANEXA 26

ANEXA 27

ANEXA 28

ANEXA 29

ANEXA 30

ANEXA 31

ANEXA 32

ANEXA 33

ANEXA 34

ANEXA 35

ANEXA 36

ANEXA 37

ANEXA 38

ANEXA 39

ANEXA 40

ANEXA 41

ANEXA 42

ANEXA 43

ANEXA 44

ANEXA 45

ANEXA 46

ANEXA 47

ANEXA 48

ANEXA 49

ANEXA 50

ANEXA 51

ANEXA 52

ANEXA 53

ANEXA 54

ANEXA 55

ANEXA 56

ANEXA 57

ANEXA 58

ANEXA 59

ANEXA 60

ANEXA 61

ANEXA 62

ANEXA 63

ANEXA 64

ANEXA 65

ANEXA 66

ANEXA 67

ANEXA 68

ANEXA 69

ANEXA 70

ANEXA 71

ANEXA 72

ANEXA 73

ANEXA 74

ANEXA 75

ANEXA 76

ANEXA 77

ANEXA 78

ANEXA 79

ANEXA 80

ANEXA 81

ANEXA 82

ANEXA 83

ANEXA 84

ANEXA 85

ANEXA 86

ANEXA 87

ANEXA 88

ANEXA 89

ANEXA 90

ANEXA 91

ANEXA 92

ANEXA 93

ANEXA 94

ANEXA 95

ANEXA 96

ANEXA 97

ANEXA 98

ANEXA 99

ANEXA 100

ANEXA 101

ANEXA 102

ANEXA 103

ANEXA 104

ANEXA 105

ANEXA 106

ANEXA 107

ANEXA 108

ANEXA 109

ANEXA 110

ANEXA 111

ANEXA 112

ANEXA 113

ANEXA 114

ANEXA 115

ANEXA 116

ANEXA 117

ANEXA 118

ANEXA 119

ANEXA 120

ANEXA 121

ANEXA 122

ANEXA 123

ANEXA 124

ANEXA 125

ANEXA 126

ANEXA 127

ANEXA 128

ANEXA 129

ANEXA 130

ANEXA 131

ANEXA 132

ANEXA 133

ANEXA 134

ANEXA 135

ANEXA 136

ANEXA 137

ANEXA 138

ANEXA 139

ANEXA 140

ANEXA 141

ANEXA 142

ANEXA 143

ANEXA 144

ANEXA 145

ANEXA 146

ANEXA 147

ANEXA 148

ANEXA 149

ANEXA 150

ANEXA 151

ANEXA 152

ANEXA 153

ANEXA 154

ANEXA 155

ANEXA 156

ANEXA 157

ANEXA 158

ANEXA 159

ANEXA 160

ANEXA 161

ANEXA 162

ANEXA 163

ANEXA 164

ANEXA 165

ANEXA 166

ANEXA 167

ANEXA 168

ANEXA 169

ANEXA 170

ANEXA 171

ANEXA 172

ANEXA 173

ANEXA 174

ANEXA 175

ANEXA 176

ANEXA 177

ANEXA 178

ANEXA 179

ANEXA 180

ANEXA 181

ANEXA 182

ANEXA 183

ANEXA 184

ANEXA 185

ANEXA 186

ANEXA 187

ANEXA 188

ANEXA 189

ANEXA 190

ANEXA 191

ANEXA 192

ANEXA 193

ANEXA 194

ANEXA 195

ANEXA 196

ANEXA 197

ANEXA 198

ANEXA 199

ANEXA 200

ANEXA 201

ANEXA 202

ANEXA 203

ANEXA 204

ANEXA 205

ANEXA 206

ANEXA 207

ANEXA 208

ANEXA 209

ANEXA 210

ANEXA 211

ANEXA 212

ANEXA 213

ANEXA 214

ANEXA 215

ANEXA 216

ANEXA 217

ANEXA 218

ANEXA 219

ANEXA 220

ANEXA 221

ANEXA 222

ANEXA 223

ANEXA 224

ANEXA

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub această 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 terți implicați 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 subscrise BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos 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 ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. 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

Dna. POPESCU ANCA THEODORA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 279091 din 18.08.2023

Data raportului: 21.08.2023 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat in data de 21.08.2023, in prezenta utilizatorului desemnat;

Data evaluarii: 21.08.2023;

Curs BNR valabil la data de: 21.08.2023: 1 Euro = 4,9442 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan curți construcții în suprafața de 30 mp, reprezentând cota parte din terenul în suprafața de 404 mp.

Adresa: Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 4, colț cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul are categoria intravilan curți construcții, ocupat parțial de o construcție cu destinație actuală comercială

1.7. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea d-nei. POPESCU ANCA THEODORA, pe o perioadă de 10 ani, asupra terenului în suprafață de 30 mp, reprezentând cota parte din terenul în suprafață de 404 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A.I. Cuza, nr. 4, colț cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, județul Dolj, conform H.C.L nr. 372/27.07.2023.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII

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

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

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

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

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

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

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

Conform HCL Craiova nr. 372 / 27.07.2023, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilelor s-a utilizat metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estimarea valorii de piață a terenurilor și a redevențelor sunt detaliate în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ 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 de 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. 279091 din 18.08.2023;
- Hotărâre Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 372 din 27.07.2023;
- Referat de aprobare al Direcției Patrimoniu nr. 245526 din 18.07.2023;
- Raport nr. 246738 din 19.07.2023, al Direcției Patrimoniu privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea d-nei. POPESCU ANCA THEODORA, asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2, jud. Dolj;
- Raport de avizare nr. 246985 din 19.07.2023 al Direcției Juridice;
- Cerere/solicitare proprietar construcție 25.05.2023, constituire drept de suprafață;
- Contract de vânzare, încheiere autentificare nr. 5105 din 13.12.2021;
- Extras de carte funciara informativa nr. 23890 UAT Craiova, nr. cerere 45364 din 14.02.2023.

1.9.3. Declarația 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, ediția 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

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

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe site-ul 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/>

- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilelor;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilelor;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției terenul era acoperit de construcția C2- Locuința, cu destinația actuală de spațiu comercial. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



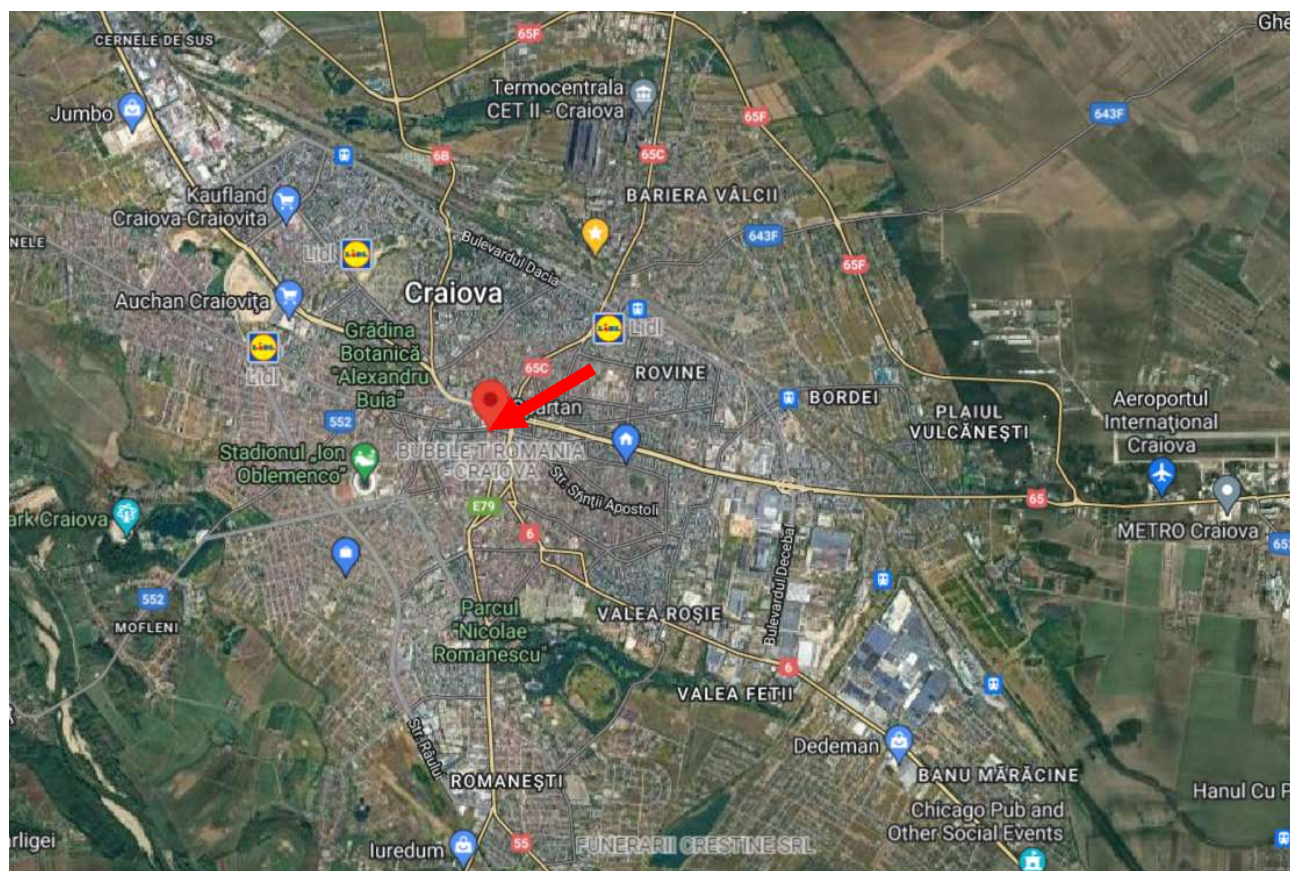
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

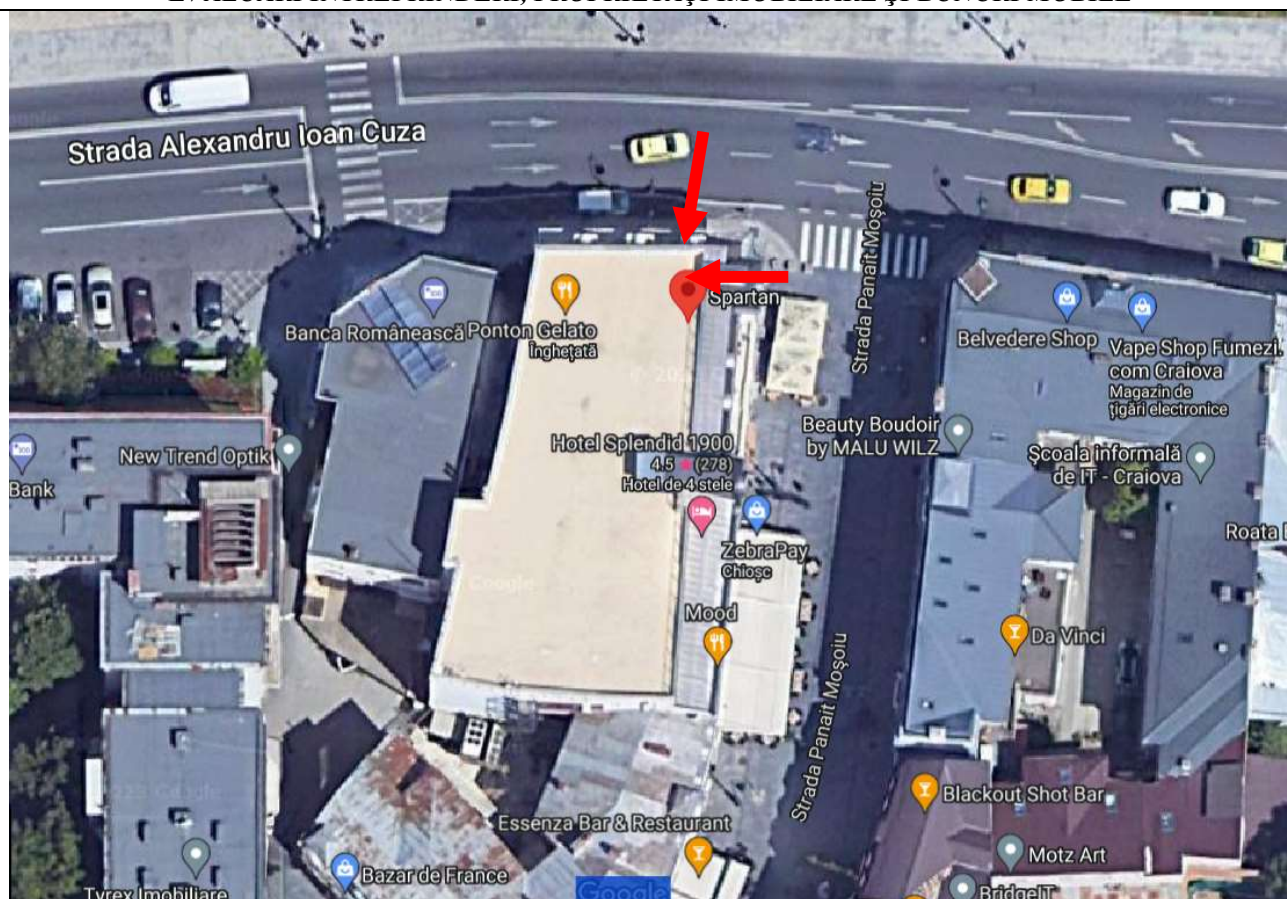
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan curți construcții în suprafața de 30 mp, reprezentând cota parte din terenul în suprafața de 404 mp

Localizarea proprietății este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.





2.1.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării aparține domeniului privat al **MUNICIPIULUI CRAIOVA**

Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 9, capitolul 1.

La data inspecției terenul evaluat era acoperit de construcția C2-Locuinta, cu destinația actuală de spațiu comercial aflat în proprietatea dnei. **POPESCU ANC THEODORA**.

Suprafețele sunt luate din documentele puse la dispoziție.

2.1.3. Sarcini

Conform documentor puse la dispoziție terenurile sunt libere de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 4, colț cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. A.I. Cuza și str. Panait Mosoiu

Auto: str. A., I Cuza

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate (str. A.I. Cuza) și pavate (str. Panait Mosoiu)

Caracterul edilitar al zonei Utilități edilitare

Tipul zonei: rezidențială-comercială

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: existentă

Rețea urbană de gaze: existentă

	Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit
<u>Descrierea terenului</u>	
<i><u>Teren în suprafața de 30 mp</u></i>	
<i>Nr. cad.</i>	Teren întravilan curții construcției în suprafața de 30 mp, reprezentând cota parte din terenul în suprafața de 404 mp, identificat cu nr. cad. 12628,
<i>Carte funciara</i>	Teren întravilan curții construcției în suprafața de 30 mp, reprezentând cota parte din terenul în suprafața de 404 mp, înscris în CF 23890 UAT Craiova,
<i>Suprafața</i>	30 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curții construcției
<i>Deschidere</i>	La str. AI. Cuza și str. Panait Mosoiu
<i>Concluzii în urma inspecției</i>	Terenul este acoperit de construcția C2 - locuința, aflată în proprietatea dnei. POPESCU ANCA THEODORA

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILA

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

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

În lunile iunie - august 2023 pe piața închirierilor proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un

blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

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

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 pe imobil se afla o constructie cu destinatia actuala de spatiu comercial, 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 Teatrului National Marin Sorescu. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent comerciala, formată din spatii comerciale cu diferite destinatii, situatie in constructii independente sau cladiri mixte.

Proprietatea are destinatie comerciala prin constructie. Utilizarea actuala – comerciala – teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse, 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 teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse.

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 de teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse. Aceasta este:

permisa legal: prin HCL nr. 372 din 27.07.2023, s-a stabilit dreptul de superficie, cu titlu oneros, în favoarea POPESCU ANCA THEODORA, pe o perioada de 10 ani, asupra terenului în suprafata de 30 mp, reprezentand cota parte din terenul in suprafata de 404 mp ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 4, colt cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, judetul Dolj.

fizic posibila: caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de un spatiu comercial permite desfasurarea activitatilor comerciale de diferite tipuri, fara a exista restrictii speciale de urbanism. 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 nu mai exista proprietati similare. Avand in vedere locatia proprietatii, ocuparea acestuia cu un complex comercial, faptul ca aceasta statie e functionala, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea de teren ocupat cu spatii comerciale.

Analiza urbanistica reflectă fezabilitatea financiară a utilizării terenului descris mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

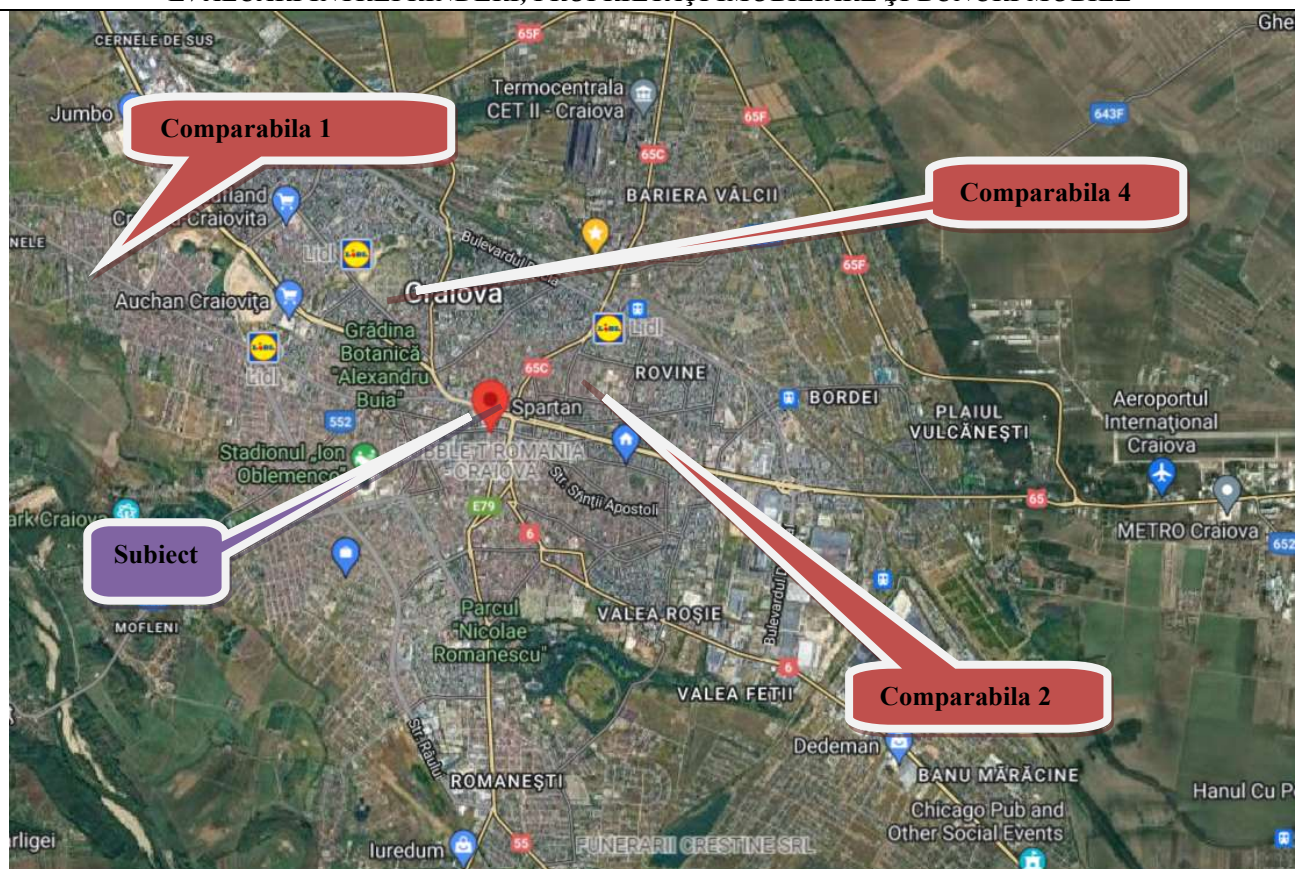
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se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

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

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

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

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



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

Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexele 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este:**

1.1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 30 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
30,00 mp	54.743 lei echivalent a	11.072 euro	(1.824,77 lei/mp echivalent a	369,07 euro/mp)

4.2.2. Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar

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

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

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

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

Ținând cont de existența pe teren a unei construcții, cu o durată medie de viață de 50 ani, vartă efectivă și uzura acesteia se consideră ca perioada luată în calcul pentru închiriere să fie de 50 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație,

deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea chiriei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 50 ani

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

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

Unde :

V = Valoare de piață teren

R = Redevența anuală

k = Rata de actualizare

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

f = Factor de actualizare

Redevența anuală = Valoarea de piață teren / f

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

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

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

k = R_b + R_i unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

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

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

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

În concluzie, k = R_b + R_i = 5,67% + 3,79% = 9,46%

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

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

Suprafața teren	Valoare de piață a redeventei anuale	
30,00 mp	4.927 lei echivalent a	996 euro (164,23 lei/mp/an echivalent a 33,22 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redeventei lunare	
	410,57 lei echivalent a	83,04 euro (13,69 lei/mp/lună echivalent a 2,77 euro/mp/lună)

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 este un concept fundamental în practica evaluării.

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

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022:

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;

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

1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 30 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
30,00 mp	54.743 lei echivalent a 11.072 euro (1.824,77 lei/mp echivalent a 369,07 euro/mp)

2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 30 mp:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
30,00 mp	4.927 lei echivalent a 996 euro (164,23 lei/mp/an echivalent a 33,22 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	410,57 lei echivalent a 83,04 euro (13,69 lei/mp/lună echivalent a 2,77 euro/mp/lună)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	30,00 mp		13,69 lei/mp/luna	2,77 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 iunie 2023		10,30%	12,28 lei/mp/luna	2,48 euro/mp/luna	147,31 lei/mp/an	29,80 euro/mp/an	4.419 lei	894 euro
Rata inflatiei iulie 2021 iulie 2022		15,00%	10,43 lei/mp/luna	2,11 euro/mp/luna	125,22 lei/mp/an	25,33 euro/mp/an	3.756 lei	760 euro
Rata inflatiei iulie 2020 iulie 2021		5,00%	9,91 lei/mp/luna	2,00 euro/mp/luna	99,13 lei/mp/an	24,06 euro/mp/an	2.974 lei	722 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							11.150 lei	2.375 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Prezentarea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	30,00 mp	40 mp	230 mp	160 mp
Preț (Euro)	?	15.000 euro	125.000 euro	64.000 euro
Preț (Euro/mp)		375,00 euro/mp	543,48 euro/mp	400,00 euro/mp
Localizare	Craiova, A.I. Cuza nr. 4, colt cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, judetul Dolj	Craiova, str. Brestei, jud. Dolj	Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, Simplon, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	aug.23	aug.23	aug.23	aug.23
Acces	La 2 strazi	La o strada	La o strada	La o strada
Topografie	Plana	Plan	Plana	Plana
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 sp.	Nu	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

					ANEXA 1.1.
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	375,0	543,5	400,0	
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%	
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-18,8	-27,2	-20,0	
Preț ajustat (EUR/mp)		356,3	516,3	380,0	
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	
Preț ajustat (EUR/mp)		356,3	516,3	380,0	
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Preț ajustat (EUR/mp)		356,3	516,3	380,0	
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	
Preț ajustat (EUR/mp)		356,3	516,3	380,0	
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Preț ajustat (EUR/mp)		356,3	516,3	380,0	
Conditii de piata	aug.23	aug.23	aug.23	aug.23	
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
Preț ajustat (EUR/mp)		356,3	516,3	380,0	
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Craiova, A.I. Cuza nr. 4, colt cu str. Panait Mosoiu, nr. 2, judetul Dolj	Craiova, str. Brestei, jud. Dolj	Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, Simplon, jud. Dolj	
Ajustare (%)		12%	6%	12%	
Ajustare (EUR/mp)		42,8	31,0	45,6	
Pret ajustat (EUR/mp)		399,0	547,3	425,6	
Acces	La 2 strazi	La o strada	La o strada	La o strada	
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Ajustare (EUR/mp)		-20,0	-27,4	-21,3	
Pret ajustat (EUR/mp)		379,1	519,9	404,3	
Suprafata (mp)	30,00	40,00	230,00	160,00	
Ajustare (%)		-2,63%	-18,31%	-17,11%	
Ajustare (EUR)		-10,0	-95,2	-69,2	
Pret ajustat (EURO)		369,1	424,7	335,1	
Topografie	Plana	Plan	Plana	Plana	
#REF!		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat (EUR/mp)		369,1	424,7	335,1	
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Regulata	Regulata	Regulata	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat (EUR/mp)		369,1	424,7	335,1	

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		369,1	424,7	335,1
<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		369,07	424,71	335,14
ajustare totală netă (EUR/mp)		12,8	-91,6	-44,9
ajustare totală netă (%)		3%	-17%	-11%
ajustare totală brută (EUR/mp)		72,68	153,55	136,06
ajustare totală brută (%)		19%	28%	34%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	369,07	EUR/mp		4,9442
	1.824,77	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	11.072	EUR		
	54.743	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente între prețurile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul tranzactiei

In general, diferentele de pret între prețurile afisate in anunturile de vanzare si prețurile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul 10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-5%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.

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

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

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

Condiții de vanzare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare

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

Condiții de piata

Condițiile de piata indica diferentele între prețurile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.

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

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai slaba	mai slaba	mai slaba
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
	12%	6%	12%

S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantaje /dezavantaje ce reies din localizare

Acces

Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bun	mai bun	mai bun
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-5%	-5%	-5%

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata (mp)

In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai mica	mai mica	mai mica
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-3%	-18%	-17%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).

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

Topografie

In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza

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

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

Forma / raportul laturilor

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

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

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

Deschidere

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

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

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

Utilizare

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

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

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

Altele/Constructii demolabile etc

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

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

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

Anexa 1.3. Abordarea prin venit

ANEXA 1.3.															
Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)															
Curs BNR valabil la data de:					4,9442 lei/euro										
Date initiale 1 #REF! Suprafata 30 mp Perioada de recuperare in cazul concesionarii luata in calcul 50 ani Legenda V Valoare drept de folosinta cedat R Redeventa anuala k Rata de actualizare n Numar de ani luati in calcul f Factor de capitalizare															
Calcul $V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$ $f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$															
1 Teren intravilan 10 Suprafata 30 mp Val unitara teren estimata 369,07 euro/mp 1824,77 lei/mp Val teren 11072,16895 euro Perioada de recuperare in cazul concesionarii luata in calcul 50 ani k=Rb+Ri Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei Rbi = 5,67% Ri = 3,79% k = 9,46% f1 = 0,9136 f = 10,1781															
ANUL															
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	0,9136	0,8347	0,7626	0,6967	0,6365	0,5815	0,5313	0,4854	0,4434	0,4051	0,3701	0,3381	0,3089	0,2822	0,2578
ANUL															
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
0,235572	0,2152	0,1966	0,1796	0,1641	0,1499	0,1370	0,1251	0,1143	0,1045	0,0954	0,0872	0,0797	0,0728	0,0665	0,0607
ANUL															
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
0,055494	0,0507	0,0463	0,0423	0,0387	0,0353	0,0323	0,0295	0,0269	0,0246	0,0225	0,0205	0,0188	0,0171	0,0157	0,0143
ANUL															
47	48	49	50												
2071	2072	2073	2074												
0,013073	0,0119	0,0109	0,0100												
Redeventa anuala R = 1087,85 euro/an = 5378,53 lei/an = 36,26 euro/mp/an = 179,28 lei/mp/an Redeventa lunara R lunar = 90,65 euro/luna R lunar = 448,21 lei/luna Chirie unitara lunara = 3,02 euro/mp/luna 14,94 lei/mp/luna															

Anexa 1.4. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	30,00 mp		13,69 lei/mp/luna	2,77 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 iunie 2023		10,30%	12,28 lei/mp/luna	2,48 euro/mp/luna	147,31 lei/mp/an	29,80 euro/mp/an	4.419 lei	894 euro
Rata inflatiei iulie 2021 iulie 2022		15,00%	10,43 lei/mp/luna	2,11 euro/mp/luna	125,22 lei/mp/an	25,33 euro/mp/an	3.756 lei	760 euro
Rata inflatiei iulie 2020 iulie 2021		5,00%	9,91 lei/mp/luna	2,00 euro/mp/luna	99,13 lei/mp/an	24,06 euro/mp/an	2.974 lei	722 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							11.150 lei	2.375 euro



ROMÂNIA
INSTITUTUL NAȚIONAL
DE STATISTICĂ
www.insse.ro

COMUNICAT DE PRESĂ

Nr.179/ 13 iulie 2023



Domeniul: Prețuri de consum

INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IUNIE 2023

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

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

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

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

Domeniul: Prețuri de consum

INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IULIE 2022

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

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

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

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

Domeniul: Prețuri de consum

INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IULIE 2021

1. Indicele prețurilor de consum (IPC)

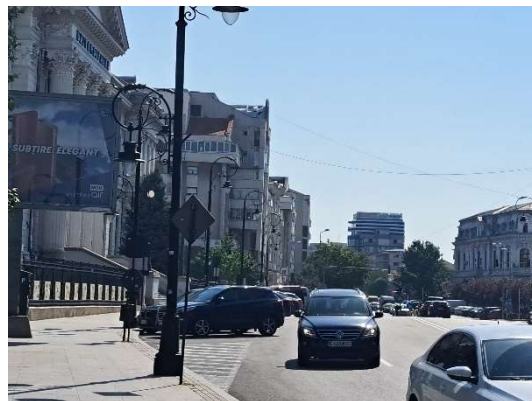
- Prețurile de consum în luna iulie 2021 comparativ cu luna iunie 2021 au crescut cu 1,0%.
- Rata inflației de la începutul anului (iulie 2021 comparativ cu decembrie 2020) este 4,4%.
- **Rata anuală a inflației în luna iulie 2021 comparativ cu luna iulie 2020 este 5,0%.**
- Rata medie a prețurilor de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

2. Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC)

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

Grafic: Modificarea anuală a prețurilor de consum (%)

Anexa 2 Fotografii



**Anexa 3 Oferte
COMPARABILA 1**

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

storia.ro

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Dolj > Craiova > Vand teren pe strada breței suprafata 40 mp



Vand teren pe strada breței suprafata 40 mp

15 000 €

[Craiova, Dolj](#)

Rata estimata:
441 RON /luna

Avans:
11.138 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generală

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

Descriere

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

COMPARABILA 2

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

storia.ro

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

 SORIN MINEA [Arată toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) ▸ [Dolj](#) ▸ [Craiova](#) ▸ [Teren Str Buciumului / Dezrobirii](#)



 Craiova, Dolj

 230 m²

125 000 €



SORIN MINEA [Arată toate anunțurile](#)

Prezentare generală

 Suprafață	230 m²	 Tip teren	Cere informații
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

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

Particularități

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

COMPARABILA 3

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

storia.ro

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Unic Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)

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



[Craiova, Dolj](#)

160 m²

64 000 €

Unic Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)

Rata estimata:
1.883 RON /luna

Avans:
47.520 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Planul etajului

[Vezi](#)

Prezentare generală

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

Descriere

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

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comanda nr. 279091 din 18.08.2023;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 372 din 27.07.2023;
- Referat de aprobare al Directiei Patrimoniu nr. 245526 din 18.07.2023;
- Raport nr. 246738 din 19.07.2023, al Directiei Patrimoniu privind constituirea dreptului de suprafacie, cu titlu oneros, in favoarea dnei. POPESCU ANCA THEODORA, asupra terenului intravilan situat in Craiova, str. Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2, jud. Dolj;
- Raport de avizare nr. 246985 din 19.07.2023 al Directiei Juridice;
- Cerere/solicitare proprietar constructie 25.05.2023, constituire drept de suprafacie;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 5105 din 13.12.2021;
- Extras de carte funciara informativa nr. 23890 UAT Craiova, nr. cerere 45364 din 14.02.2023



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.279091/ 2023

Notă Comandă

Prin HCL nr. 372/2023 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea dnei Popescu Anca Theodora, asupra terenului în suprafață de 30 mp, reprezentând cota parte din terenul de 404 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. AI Cuza nr 4, colț cu str. Panait Moșoiu nr.2, pe o perioadă de 10 ani.

Cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului din hotărâre, se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova. Deasemenea, conform art.3 din HCL 372/2023 se va calcula, în cadrul raportului de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, a terenului identificat mai sus.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului anterior menționat, pe perioada de 10 ani și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii de mai sus.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	18.08.2023	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	7	e-mail

HOTĂRÂREA NR. _____
privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea
doinei. Popescu Anca Theodora, asupra unei cote părți din terenul care aparține
domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova,
str.A.I.Cuza, nr.4, colț cu str.Panait Moșoiu, nr.2

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.07.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.245526/2023, raportul nr.246738/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.246985/2023 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea doinei. Popescu Anca Theodora, asupra unei cote părți din terenul care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.A.I.Cuza, nr.4, colț cu str.Panait Moșoiu, nr.2;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea doinei.Popescu Anca Theodora, asupra terenului în suprafață de 30 mp., reprezentând cota parte din terenul în suprafață de 404 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.A.I.Cuza, nr.4, colț cu str.Panait Moșoiu, nr.2.
- Art.2.** Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Cuantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

- Art.4.** Popescu Anca Theodora are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenului identificat la art.1.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Popescu Anca Theodora vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Referat de aprobare
la Proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, pe o perioadă de 10 ani,
cu titlu oneros, în favoarea d-nei Popescu Anca Theodora, asupra unui teren cotă parte din
terenul în suprafață de 404 mp, situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait
Moșoiu nr. 2, jud. Dolj

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 184862/2023, dna. Popescu Anca Theodora solicită către autoritatea publică locală încheierea unui contract de suprafață pentru imobilul-teren în cota parte aferentă imobilului-construcție, situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2.

Acest imobil-construcție, este proprietatea Popescu Anca Theodora conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 5105/13.12.2021.

Dat fiind faptul că terenul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, autoritatea publică locală poate să analizeze și să decidă dacă se instituie un drept real pe acest teren aferent imobilul-construcție, în favoarea Popescu Anca Theodora.

În conformitate cu dispozițiile art. 693-702 (Suprafața) și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor HCL nr. 377/2015 prin care s-a aprobat contractul cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea, propunem elaborarea de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea lui Popescu Anca Theodora, asupra unui teren cotă parte din terenul în suprafață de 404 mp, situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2, jud. Dolj, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea
Îmi asum responsabilitatea privind
fundamentarea, realitatea și legalitatea
întocmirii actului oficial
Data:
Semnătura: _____

RAPORT

**privind constituirea dreptului de superficie, pe o perioada de 10 ani,
cu titlu oneros, în favoarea d-nei Popescu Anca Theodora, asupra unui teren cotă parte din
terenul în suprafață de 404 mp, situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str.
Panait Moșoiu nr. 2, jud. Dolj**

Prin referatul de aprobare al proiectului de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu dispozițiile art. 693-702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor HCL nr. 377/2015 prin care s-a aprobat contractul cadru pentru constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea, se propune elaborarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea lui Popescu Anca Theodora, asupra unui teren cotă parte din terenul în suprafață de 404 mp, situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2, jud. Dolj, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 184862/2023, dna. Popescu Anca Theodora solicită către autoritatea publică locală încheierea unui contract de superficie pentru imobilul-teren în cota parte aferentă imobilului-construcție, situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2.

Prezentul raport are ca obiect instituirea unui drept real pentru cota parte teren aferentă imobilului-construcție, situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2, imobilul-construcție, este proprietatea lui Popescu Anca Theodora conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 5105/13.12.2021.

Acestă construcție este amplasată pe terenul aferent imobilului situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

Pentru stabilirea cotelor părți teren aferente fiecărui imobil-construcție constatăm că imobil-construcție, situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2, deținut de Popescu Anca Theodora, are cota parte teren aferent imobilului-construcție din terenul în suprafață de 404 mp, ceea ce reprezintă 30 mp.

Dat fiind faptul că terenul în suprafață de 404 mp aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, autoritatea publică locală poate să analizeze și să decidă dacă instituie un

drept real pentru imobilul-teren, situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2, aferent imobilului-construcție deținut de Popescu Anca Theodora.

Conform Codului Civil dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția. Există și excepții când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcatuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrămintele dreptului de proprietate.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

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

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

În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seamă de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească (art. 697 Cod Civil).

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarul acestui imobil-spațiu comercial situat pe un teren ce aparține autorității locale, contravaloarea folosinței terenului pe care este amplasată construcția, constituind venituri ale autorității locale, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea lui Popescu Anca Theodora, cu **titlu oneros**.

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile art. 693-702 (Suprafața) și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor HCL nr. 377/2015 prin care s-a aprobat contractul cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea d-nei Popescu Anca Theodora, asupra terenului în suprafață de 30 mp, reprezentând cota parte din terenul în suprafață de 404 mp, situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2, teren care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

2. Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la punctul nr. 1 din prezentul raport se constituie pe o perioadă de 10 ani.

3. Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la punctul 1 din prezentul raport, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

4. D-na Popescu Anca Theodora are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenului identificat la punctul nr. 1 din prezentul raport.

5. Nerespectarea condiției prevăzută la pct. 4 din prezentul raport, duce la neîncheierea contractului de suprafață.

Director executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,

Lucian Cosmin MITUCĂ

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,

Insp. Bogdan-Marinel APOSTOL

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

Data:

Semnătura:

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.245526/2023, Raportul nr.246738/2023 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu dispozițiile art. 693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Consiliului Local nr. 377/2015, art.108 și art. 362, alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ și în temeiul art.129, alin.2, lit.c), coroborat cu alin.6, lit.a), art.139, alin.1, coroborat cu alin. 3 lit.g) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

proponerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

1. Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea d-nei Popescu Anca Theodora, asupra terenului în suprafață de 30 mp, reprezentând cota parte din terenul în suprafață de 404 mp, situat în Mun. Craiova, Str. A. I. Cuza, nr. 4, colț cu Str. Panait Moșoiu nr. 2, teren care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

2. Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la punctul nr. 1 din prezentul raport se constituie pe o perioadă de 10 ani.

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

4. Popescu Anca Theodora are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la adoptare HCL ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimi 3 ani a terenului identificat la punctul nr. 1 din prezentul raport, calculată conform raportului de evaluare.

5. Nerespectarea condiției prevăzută la pct. 4 din prezentul raport, duce la neîncheierea contractului de superficie.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
si legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Semnatura:

**Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici**

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

Al. Gălea
26.05.2023



NR: 184062
DATA: 25/05/2023
COD: 86006
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

Doamnă Primar,

Subsemnata Popescu Anca Theodora cu domiciliul în
, având în vedere C.F 23890 și număr
cadastral 12628/1, prin prezenta vă solicit constituirea unui drept de suprafață pentru
terenul aferent acestui imobil.

Anexez copie după CF și C.I.

Al. Gălea
26.05.2023
86006

Data

25.05.2023

Semnătura

tel.

Doamnei Primar a Municipiului Craiova

26.05.2023

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

Subscrisa, Societatea GOLDANI S.R.L., societate în faliment, cu sediul social în mun. Craiova, județ Dolj, str. Alexandru Ioan Cuza nr.4, având CUI RO 11853437, număr de înregistrare în Registrul Comerțului J16/1883/2019, prin sentința nr.143 din ședința publică din data de 10.06.2020 pronunțată în dosarul nr.1995/63/2020 de Tribunalul Dolj, Secția a II-a Civilă, reprezentată legal prin lichidator judiciar PROFESSIONAL [REDACTED] cu sediul în mun. București, [REDACTED] având [REDACTED] cu nr. de înscriere în tabloul practicienilor în insolvență [REDACTED] - [REDACTED] din data de [REDACTED] conform sentinței nr. [REDACTED] din ședința publică din data de [REDACTED] pronunțată în dosarul nr.1995/63/2020 de Tribunalul Dolj, Secția a II-a Civilă, la rândul său reprezentată prin asociat [REDACTED] ARETA, cetățean român, domiciliată în mun. [REDACTED], str. [REDACTED] identificată cu [REDACTED] seria [REDACTED] nr. [REDACTED] eliberată de [REDACTED] la data de [REDACTED] CNP [REDACTED] practician în insolvență având legitimația nr. [REDACTED] valabilă pe anul [REDACTED] eliberată de [REDACTED] pe numele său, în calitate de vânzător, și,

Subsemnata, POPESCU ANCA-THEODORA, cetățean român, necăsătorită, domiciliată în Mun. București, str. Rotașului nr.14, bl.B4, sc.2, et.2, ap.4225, sector 1, identificată cu CI seria DP nr.185377 eliberată la data de 26.05.2020 de DEPABD, CNP 2930912160040, în calitate de cumpărător,

Având în vedere:

1. La data de 04.11.2021, s-a încheiat Procesul-verbal cu nr.541 al Sedinței Adunării Creditorilor debitoarei Societatea GOLDANI SRL în faliment, publicat în Buletinul Procedurilor în Insolvență nr.18763 din 05.11.2021, privind aprobarea atribuirii activului constând în imobilul construcție C2 - casa de locuit situat în mun. Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza nr.4, jud Dolj, către creditoarea Popescu Anca Theodora, [REDACTED], aparținând debitorului GOLDANI SRL, proces verbal prin care s-a hotărât de către creditorii ce detin un procent de 100% din masa credală atribuirea activului constând în imobilul construcție C2 - casa de locuit situat în mun. Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza nr.4, jud Dolj, cu nr. cad.12628/1, înscris în CF 23890 Craiova, către creditoarea Popescu Anca Theodora, în contul creanței detinute [REDACTED] creanță ce reprezintă un procent de 72,003% din total masă credală și care a fost preluată prin subrogare legală de la creditorul Municipiul Craiova Direcția Impozite și Taxe,

2. Procesul-verbal de adjudecare cu nr.549/22.11.2021 încheiat între lichidatorul judiciar și creditoarea Popescu Anca-Theodora prin care părțile au hotărât ca în contul creanței [REDACTED] imobilul descris mai sus urmează a fi vândut către POPESCU ANCA-THEODORA, cetățean român, domiciliată în Mun. București, str. Rotașului nr.14, bl.B4, sc.2, et.2, ap.4225, sector 1, CNP 2930912160040, și ca perfectarea actului translativ de proprietate să se efectueze de către notarul public până la data de 30.12.2021,

4. Prevederile art. 158 din legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență,

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Subscrisa, Societatea GOLDANI S.R.L., societate în faliment, prin lichidator judiciar PROFESSIONAL [REDACTED], reprezentat de [REDACTED] ARETA, vând doamnei POPESCU ANCA-THEODORA, dreptul de proprietate asupra imobilului construcție C2 casă de locuit situat în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza nr.4, județ Dolj, colț cu Panait Moșoiu nr.2, jud. Dolj, având regim de înălțime parter, compusă din 4 camere (cu o suprafață utilă de 85,34 mp) și un beci (cu o suprafață de 66,82 mp) construită din cărămidă și acoperită cu tablă, identificată cu număr cadastral 12628/1, înscrisă în cartea funciară nr.23890 Craiova, jud Dolj, cu încheierea nr.12710/05.04.2006 emisă de OCPI Dolj, așa cum reiese din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr.287447 din 07.12.2021 emis de ANCPI-OCPI Jud. Dolj. Construcția se află amplasată pe un teren - proprietatea Primăriei Craiova, identificat cu numărul cadastral provizoriu 12628, ce nu face obiectul prezentului contract, și pentru care nu s-a deschis carte funciară conform extrasului de carte funciara pentru autentificare.

Subscrisa, Societatea GOLDANI SRL - societate în faliment, a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus prin cumpărare de la Miulescu Cătălin Dorin și Miulescu Anemona Cristiana, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.683 din 05.04.2006 de BNPA Dana Tomiță și Andrei Tomiță cu sediul în Craiova, prin notar public Andrei Tomiță. Din acest contract reiese că Miulescu Cătălin Dorin și Miulescu Anemona Cristiana dobândiseră prin cumpărare de la Miclescu Valentin în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4596/31.08.2005 de notar public Dana Tomiță din cadrul BNPA Dana Tomiță și Andrei Tomiță din Craiova.

Imobilul ce face obiectul prezentului contract nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu este grevat de sarcini sau servituți, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, nu este supus nici unei forme de executare silită, așa cum reiese din Extrasul de carte funciară pentru Autentificare nr.287447 din 07.12.2021 emis de ANCPI-OCPI Jud. Dolj, vânzătorul, garantând pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale și împotriva viciilor ascunse.

Impozitele și taxele datorate către stat sunt achitate la zi de vânzător, așa cum reiese din certificatul de atestare fiscală nr.782413 din data de 08.12.2021 eliberat de Primăria Craiova jud Dolj.

Ca urmare cumpărătorul va achita impozite și taxe către stat începând cu data prezentului înscris. Cumpărătorul suportă și taxele de autentificare ale acestui contract de vânzare.

În temeiul art. 91 alin. (1) din legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, imobilul ce face obiectul prezentului contract, se înstrăinează liber de orice fel de sarcini și datorii.

În cazul în care sunt înregistrate debite și restanțe în plata oricăror facturi la consumurile de utilități, precum și debite la întreținerea imobilului, acestea rămân în sarcina societății vânzătoare și se plătesc în conformitate cu dispozițiile legii 85/2014.

Subscrisa, Societatea GOLDANI S.R.L., societate în faliment, prin lichidator judiciar PROFESSIONAL [REDACTED], reprezentat de [REDACTED] ARETA, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile legii penale, că nu am vândut, donat, schimbat sau grevat acest imobil în favoarea altor persoane înainte de autentificarea prezentului contract. Vânzătorul, prin reprezentanți legali, declară că, din actele puse la dispoziția sa în exercitarea atribuțiilor sale, imobilul nu constituie aport în natură la capitalul social al unei societăți sau al altor entități, nu este sediul social sau punctul de lucru al niciunei alte societăți, persoane fizice

În conformitate cu art. 1686 alin. 2 Cod Civil, vânzătorul declară că a predat titlurile și documentele privitoare la proprietatea sau folosința bunurilor, iar cumpărătorul declară că a primit actele sus-menționate.

Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului act în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul actului sau cu privire la o normă juridică determinantă pentru raportul juridic, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau motiv de leziune și că, înainte de semnarea actului, am citit în întregime cuprinsul acestuia, am înțeles conținutul și consecințele juridice ale acestuia, am constatat că el corespunde voinței noastre, drept pentru care semnăm mai jos.

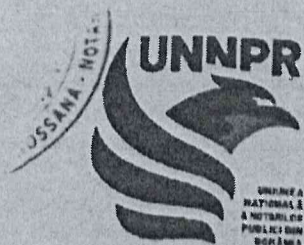
Spezele ocazionate cu încheierea prezentului contract au fost calculate la valoarea de 1.173.860,18 lei în baza declarației părților, și conform expertizelor aflate în uzul birourilor notariale, valabile în anul 2021.

Redactat, procesat și autentificat la Societatea Profesională Notarială Minerva într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, unul se comunică la ANCPI-OCPI Jud. Dolj, iar 4 (patru) s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR,
Societatea GOLDANI SRL
în faliment, prin lichidator judiciar
PROFESSIONAL [REDACTED]
reprezentată de asociat [REDACTED] ARETA
s.s. [REDACTED] ARETA

CUMPĂRĂTOR,
POPESCU ANCA-THEODORA
s.s. POPESCU ANCA-THEODORA





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
MINERVA

LICENȚA DE FUNCȚIONARE 312/3334/16.12.2015
Sediul: București, șos. Otletului nr. 178A, bl. 2, sc. 2, ap. 44 și ap. 48, sector 4
Tel/Fax: 021.332.13.26; 021.332.13.28; 031.809.42.52; 021.634.40.31
Număr operator date cu caracter personal: 1624
E-mail: secretariat@notariatminerva.ro, chirias.bianca@emp.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 5105
Anul 2021 luna Decembrie ziua 13

În fața mea, notar public - CONSTANTINESCU ARIADNA ROSSANA, la sediul biroului s-au prezentat:

[REDACTED] ARETA, cetățean român, domiciliată în mun. București, [REDACTED]
[REDACTED] identificată cu [REDACTED] seria [REDACTED] nr. [REDACTED] eliberată de [REDACTED] la
data de [REDACTED], CNP [REDACTED], în calitate de reprezentant al Întreprinderii Profesionale
Unipersonale cu Răspundere Limitată **PROFESSIONAL [REDACTED]** cu sediul în
în mun. București, [REDACTED], având CIF [REDACTED] cu
nr. de înscriere în tabloul practicienilor în insolvență [REDACTED] din data de [REDACTED]
societate desemnată lichidator judiciar al Societății **GOLDANI SRL**, societate în faliment, cu
sediul social în mun. Craiova, județ Dolj, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4, având CUI RO
11853437, număr de înregistrare în Registrul Comerțului J16/1883/2019, prin sentința nr. [REDACTED] din
ședința publică din data de [REDACTED] pronunțată în dosarul nr. 1995/63/2020 de Tribunalul
Dolj, Secția a II-a Civilă,

POPESCU ANCA-THEODORA, cetățean român, domiciliată în Mun. București, str.
Rotașului nr. 14, bl. B4, sc. 2, et. 2, ap. 4225, sector 1, identificată cu CI seria DP nr. 185377 eliberată
la data de 26.05.2020 de DEPABD, CNP 2930912160040, în nume propriu, care, după ce au citit
actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au
consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

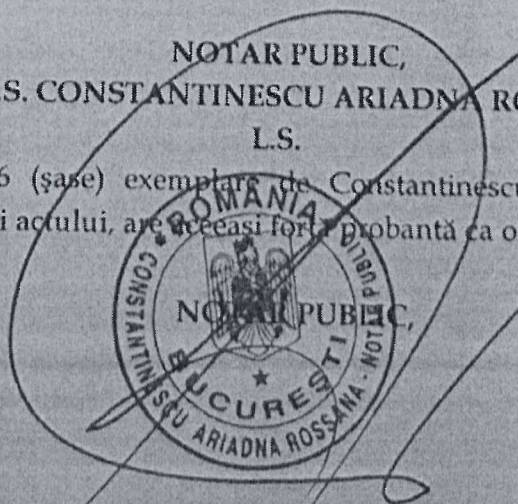
În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995
republicată cu modificările și completările ulterioare
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 7650,00 lei + 1453,50 lei TVA, cu bf/2021

S-a perceput taxa ANCPI-0,15% în valoare de 1761,00 lei cu chit/2021.

NOTAR PUBLIC,
S.S. CONSTANTINESCU ARIADNA ROSSANA
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare de Constantinescu Ariadna
Rossana, notar public, astăzi data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și
constituie titlu executoriu în condițiile legii.



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Dolj
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE nr 45364/14.02.2023

Cartea funciară cu nr. 23890

Craiova

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații din măs.
1	12628/1	Construcția C 2 Craiova, str Alexandru Ioan Cuza, nr 4 colt cu str Panait Mosoiu nr 2 compus din 4 camere cu Su 85,34 mp si beci cu Sc- 66,82 mp Construcția este situată pe un teren proprietatea Primăriei Craiova cu nr cadastral 12628 pentru care nu s-a deschis carte funciară		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
10	294294/15.12.2021 cvc aut nr 5105/13.12.2021 NP Constantinescu Ariadna Rossana POPESCU ANCA-THEODORA	

C. Partea a III- a

Nr.crt	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
10	Nu are sarcini	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Asistent Registrator,

Constantin
Laurentiu
Tanasie

Semnat digital de
Constantin
Laurentiu Tanasie
Data: 2023.02.17
09:22:21 +02'00'