



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, S = 1.005,00 mp, PARTE DIN N.C. 205725
AFERENT RESTAURANTULUI "STEJARUL", PARCUL "TINERETULUI"
DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUDETUL DOLJ**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA

CLIENT: U.A.T. CRAIOVA

UTILIZATOR DESEMNAT: U.A.T. CRAIOVA

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



APRILIE 2022

Catre,

U.A.T. CRAIOVA

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, in suprafata de 1.005,00 mp, parte din N.C. 205725, categoria curti – constructii, aferent Restaurantului "Stejarul" situat in Parcul "Tineretului" din Mun. Craiova, apartinand domeniului public al Municipiului Craiova.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului public al Municipiului Craiova, in vederea stabilirii cuantumului redeventei.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/proprietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Inspectia pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în data de 08.04.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 08.04.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul public al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

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

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



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat:	A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbănaș – Mocanu Vasiliță – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.
Clientul evaluarii:	U.A.T. CRAIOVA, jud. Dolj
Proprietar:	MUNICIPIUL CRAIOVA
Utilizatorul desemnat:	U.A.T. CRAIOVA, jud. Dolj
Subiectul evaluat:	Teren intravilan, in suprafata de 1.005,00 mp, parte din N.C. 205725, categoria curti – constructii, aferent Restaurantului "Stejarul" situat in Parcul "Tineretului" din Mun. Craiova, apartinand domeniului public al Municipiului Craiova.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului public al Municipiului Craiova, in vederea stabilirii cuantumului redeventei.
Data evaluarii:	08.04.2022
Curs valutar BNR la data evaluarii:	4,9419 lei/euro
Situatia proprietatii la data evaluarii:	

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata si valoarea minima a redeventei activului supus evaluarii, ce apartine domeniului privat al Municipiului Craiova, jud. Dolj, la data de 08.04.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate in detaliu in tabelele anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan - Mun. Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj, (S = 1.005,00 mp), parte din N.C. 205725	610.893 lei	123.615 €
Redeventa minima anuala	139.538,00 lei	13.357,00 €
Redeventa minima anuala unitara/mp	65,6836 lei	13,29 €
Redeventa minima lunara	5.501,00 lei	1.113,00 €
Redeventa minima lunara unitara/mp	5,4736 lei	1,1076 €

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii reprezinta **valoarea de piata si respectiv valoarea minima a redeventei anuale/lunare** si poate constitui o baza in vederea stabilirii cuantumului redeventei minime aferente terenului si a stabilirii redeventei minime anuale/lunare.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

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

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

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

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



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. CRAIOVA, JUD. DOLJ

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. CRAIOVA, JUD. DOLJ

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

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, in suprafata de 1.005,00 mp, parte din N.C. 205725, categoria curti – constructii, aferent Restaurantului "Stejarul" situat in Parcul "Tineretului" din Mun. Craiova, apartinand domeniului public al Municipiului Craiova.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului public al Municipiului Craiova, in vederea stabilirii cuantumului redeventei. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.6. Definirea valorii și data estimării

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

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

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

Data estimarii valorii este 08.04.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

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

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 08.04.2022, respectiv: 1 euro = 4,9419 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Craiova. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de față, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client, care este si proprietar, urmatoarele documente: Nota de comanda 66583/2022, H.C.L. 136 din 31.03.2011 privind concesionarea prin negociere directa catre S.C. ELGA S.A. a unui teren in suprafata de 1.005 mp apartinand domeniului public al Mun. Craiova si Anexa Releveu constructie. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata în raportul de evaluare este estimata în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al caror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată. În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Craiova, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza ca nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se consideră ca proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, presupuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism și având în vedere faptul că terenul este acoperit de o construcție, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este construibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Craiova. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar;
- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție documentație cadastrală și nici extras de carte funciara a terenului. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială că aceste acte există, iar dreptul de proprietate al Mun. Craiova este deplin, fără a exista restricții ale acestuia;
- evaluatorul nu are cunoștință despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități există pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare și a dreptului de proprietate al Municipiului Craiova asupra bunului subiect s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra acestuia aparține în totalitate Municipiului Craiova.

1.10. Declararea conformității cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – ediția 2022:

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

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

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

1.11.2. Informații colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan in suprafata de 1.005,00 mp, aferent Restaurantului "Stejarul" situat in Parcul "Tineretului" din Mun. Craiova, apartinand domeniului public al Municipiului Craiova. Utilizatorul desemnat al lucrarii a prezentat, drept documente necesare evaluarii:

- Nota de comanda 66583/2022;
- H.C.L. 136 din 31.03.2011 privind concesionarea prin negociere directa catre S.C. ELGA S.A. a unui teren in suprafata de 1.005,00 mp apartinand domeniului public al Mun. Craiova;
- Relevu aferent constructiei de pe teren;

Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala si nici extras de carte funciara a terenului. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala ca aceste acte exista, iar dreptul de proprietate al Mun. Craiova este deplin, fara a exista restrictii ale acestuia. Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand U.A.T. Craiova care se presupune ca au intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan in suprafata totala de 1.005,00 mp, parte din N.C. 205725, categoria curti – constructii, este aferent Restaurantului "Stejarul" fiind situat in Parcul "Tineretului" din Mun. Craiova. Terenul dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, gaz metan si canalizare. Accesul pe proprietatea se realizeaza direct din aleile Parcului "Tineretului".

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – Cartierul Catargiu, str. Alba Iulia, Bdul Stirbei Voda, Hanul Rosu;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;

- Unitati de invatamant (mediu) si superior;
- Unitati medicale;
- Institutii de cult;
- Cu sedii de banci;

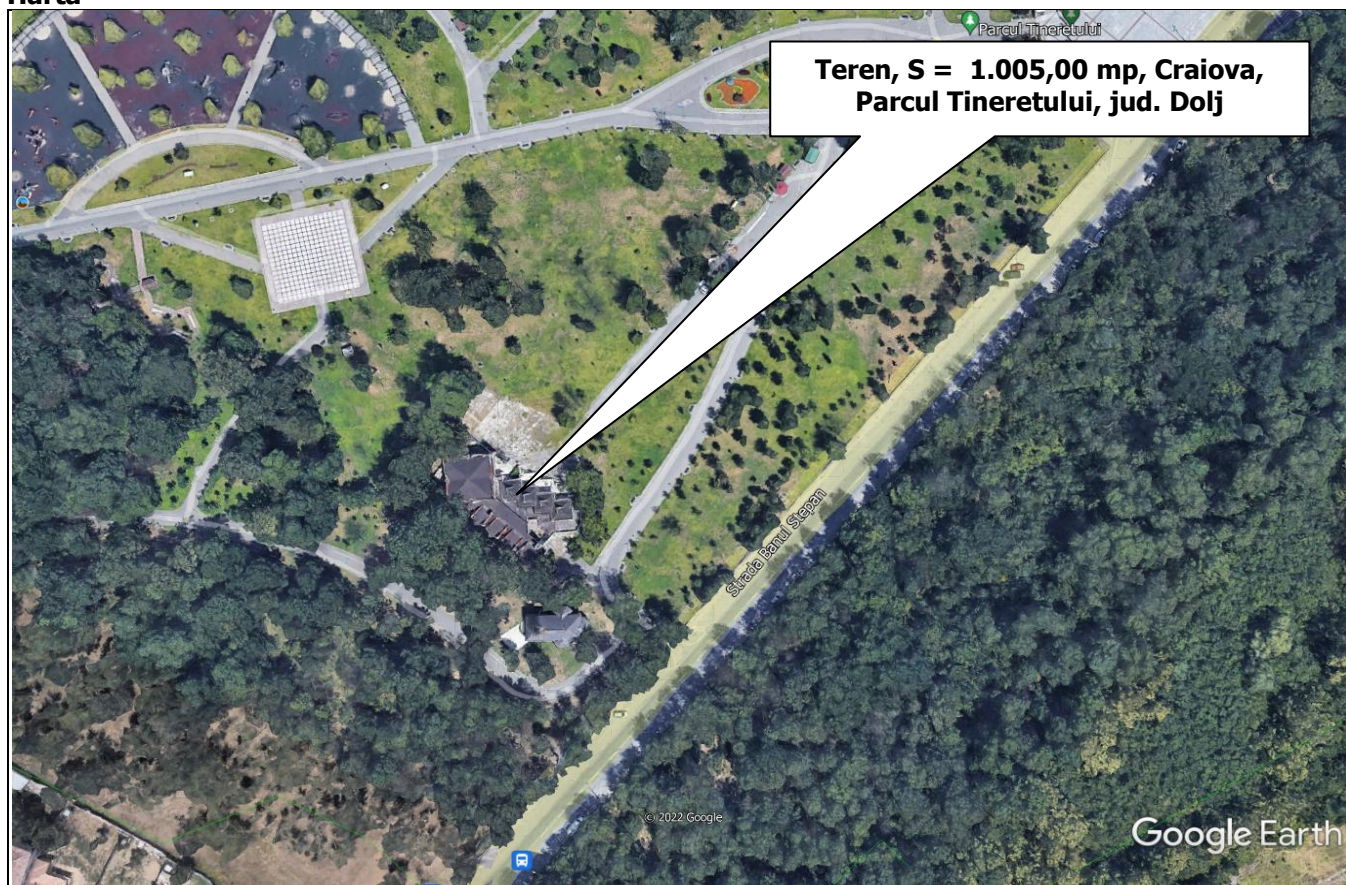
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

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

Concluzie:

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

Harta

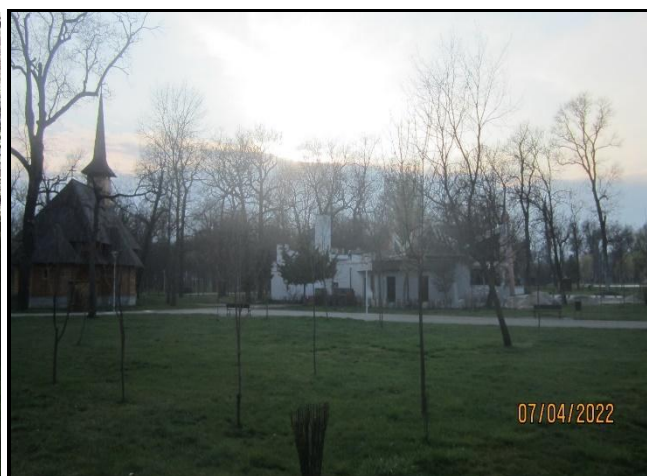


2.4. Descrierea terenului

Terenul subiect, in suprafata totala de 1.005,00 mp, parte din N.C. 205725, categoria curti – constructii, aflat in domeniul public al Municipiului Craiova, este amplasat in Parcul Tineretului, fiind terenul aferent constructie Restaurant Stejarul.

Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan. Terenul este acoperit integral de o constructie, respectiv Restaurantul Stejarul. Accesul pe proprietatea se realizeaza pe latura estica si nordica prin aleile din parc ce fac legatura cu str. Bucov.

GALERIE FOTO
CRAIOVA, PARCUL "TINERETULUI, JUD. DOLJ
S = 1.005,00 mp



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu.

În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend

atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

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

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

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

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

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

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

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

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

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.6. Analiza pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, înregistrându-se creșteri de 11% pentru piața rezidențială, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, în timp ce suprafața de birouri finalizată în București a fost de 4 ori mai mare față de 2015. Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arată că la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vesti bune pentru retaileri. Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vanzarilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explică pe de o parte, vanzarile înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte, aceasta funcționează ca un catalizator pentru piață. Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și pentru a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici.

În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune observându-se din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România. Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci

cand vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare asteptandu-se ca acest trend sa continue pe masura ce creste si ponderea comerțului online in consumul total. Daca in ultimii ani, impactul tehnologic a inceput sa se resimta din ce in ce mai mult și in sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorienteaza catre plăți și cumparaturi online prin intermediul dispozitivelor mobile. In aceste condiții, retailerii trebuie sa își adapteze oferta pentru a raspunde nevoilor consumatorilor și pentru a accelera vanzarile. Potrivit datelor companiei de consultanta imobiliara Colliers International, piata terenurilor va continua sa creasca in acest an si in orase precum Craiova, considerat unul din orasele poli de dezvoltare. Piata imobiliara rezidentiala din Romania va functiona cu doua viteze in acest an, pe fondul accentuarii discrepantelor intre mediul urban si cel rural, iar cererea de locuinte in marile orase va ramane la un nivel ridicat, astfel ca dezvoltatorii vor continua investitiile in constructia de blocuri, preturile urmand tendinta de crestere temperata marcata si in 2018. Piata imobiliara rezidentiala romaneasca este caracterizata, in continuare, de decalajul major dintre cerere si oferta, asta in conditiile in care deficitul de locuinte la nivel national depaseste un milion de unitati locative. Preturile relativ mici ale locuintelor in comparatie cu alte tari din regiune si apetitul romanilor pentru proprietati imobiliare vin sa accentueze dezechilibrul dintre cerere si oferta. Potrivit celui mai recent raport de piata realizat de Analize Imobiliare in primul trimestru al anului in curs, proprietățile rezidențiale din Romania s-au apreciat cu 0,8% față de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al prețurilor se situeaza la un nivel apropiat de cel consemnat la inceputul lui 2010, dupa declinul important consemnat in primii doi ani de recesiune (mai ales in 2008). In ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistica (INS) releva, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atat in Uniunea Europeana, cat și in zona euro. Pentru piata locala, creșterea anuala a fost de 5,3%, corespunzand, astfel, cu cea consemnata de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietăților. Dorel Nița, Head of Data and Research in cadrul Imobiliare.ro și Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirma ca „Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificata de Analize Imobiliare inca din a doua jumătate a anului 2017, s-a menținut și in primul trimestru din 2019. Prețurile și-au continuat traiectoria ascendenta intr-un ritm și mai redus decat anul trecut, astfel incat diferența anuala a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns la +4,6%, in condițiile in care, in cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de +5,3%.”

In concluzie, cel puțin teoretic, Romania este o piața foarte atractiva pentru investitori și interesul pentru investiții va fi in creștere in 2019, in contextul in care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua sa se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente in scadere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piața care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scazut.

2.7. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

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

Municipiul Craiova este situat in sudul Romaniei, pe malul stang al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasa, la o altitudine cuprinsa intre 75 și 116 m. Craiova face parte din Campia Romana, mai precis din Campia Oltenia care se intinde intre Dunare, Olt și podișul Getic, fiind strabatuta prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ in centrul Oltenia, la o distanța de 227 km de București și 68 km de Dunare. Forma orașului este foarte neregulata, in special spre partea vestica și nordica, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact. Municipiul Craiova imбина, intr-un mod armonios, noul si vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, capatand o personalitate proeminenta in special in ultimii ani dupa revolutie, cand modernizarea si-a pus amprenta in toate domeniile de activitate.

Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale Romaniei, chiar si in conditiile dificile legate de tranzitia la economia de piata. Exista in Craiova un numar important de mari uzine si fabrici orientate spre o productie foarte variata: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare si masini agricole, autoturisme, confectii textile, ingrasaminte chimice. Pe raza municipiului Craiova functioneaza peste 600 unitati cu amanuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt si de alimentatie publica) si 10 unitati de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han si motel. Populatia ocupata a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar productia industrială anuala a orasului este de aproximativ 700 miliarde lei. Locuintele existente in municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafata locuibila totala de 3400 mii mp. Lungimea totala a strazilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupati permanent de reducerea strazilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km retele apa potabila; peste 400 km retele de canalizare si peste 300 km conducte gaze naturale.

Lungimea rețelei de tramvai este de 18,6 km cale dubla, deservita de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Reteaua feroviara deservita de Regionala Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orasul beneficiaza de serviciile unui aeroport. Invatamantul

de toate gradele se desfasoara in 174 unitati, in procesul de invatamant fiind cuprinsi peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenti si aproximativ 7.200 copii inscrisi in gradinite. In orasul Craiova se afla doua institutii de invatamant superior de stat: Universitatea si Universitatea de Medicina cu 16.418 studenti si trei universitati particulare cu aproximativ 2300 studenti.

In Craiova se gasesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 si Spitalul nr. 3 si Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, in aceste spitale functionand in sectorul public 1172 de medici. Tot aici se gasesc 90 de cabinete medicale unde isi desfasoara activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 functioneaza intr-o cladire construita in 1967. In incinta spitalului functioneaza o biblioteca medicala care are un valoros fond de carte. Viata spirituala a Craiovei se reflecta in activitatea Teatrului National, care a dus faima artei teatrale romanesti pe toate meridianele lumii. Alte institutii de cultura care isi desfasoara activitatea in Cetatea Baniei sunt: Opera Romana, Teatrul pentru Copii si Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" si Filarmonica "Oltenia".

Tot in Craiova se afla Muzeul "Oltenia", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Arta si Casa Baniei. Vechi centru urbanistic al Oltenia, municipiul Craiova reprezinta un punct de referinta pe harta Romaniei de azi. Era firesc, asadar, ca orasul care i-a dat tarii si lumii pe Constantin Brancusi, Henri Coanda, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar cateva dintre marile personalitati care s-au format aici - sa-si regaseasca propria identitate prin ceea ce il defineste cu adevarat, dar mai ales prin mentalitatile si oamenii sai.

Asezare cu bogate traditii istorice si culturale, Craiova, orasul de peste Jiu, dispune de un real potential economic, aflat in plin proces de restructurare. Dar, sa nu uitam, in nici un caz, dificultatile create de punerea in aplicare a reformei societatii romanesti actuale, acest pas important care trebuie sa conduca la integrarea noastra europeana si euro-atlantica.

In orasul Craiova exista retea de distributie a apei cu lungime de cca. 391 km., avand diferite diametre cuprinse intre 50 si 800 mm. Executia acesteia a inceput in anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Otel, fonta, azbociment, premo. Conductele din fonta sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. In marea majoritate a cartierelor exista alimentare cu apa, dar nu exista acoperire totala. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei.

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

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

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

Astfel, profilul polului de crestere Craiova se defineste prin urmatoarele aspecte:

- Important **centru economic si industrial**, cu un mare potential economic, rezultat din combinatia ramurilor economice traditionale si a celor inovative (constructii de masini, energetica, electrotehnica);
- **centru universitar, academic si de cercetare** cu traditie, cu accent pe institutiile educationale si de cercetare care se axeaza pe profilul industrial si tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagan al traditiilor si mostenirii istorice, care confera identitate locala si unicitatea specifica spatiului oltenesc.

2.8. Piata imobiliara in Municipiul Craiova

Al saselea oras din tara si cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenti ce studiaza aici peste 120 de specializari – printre cele mai cautate si cu o buna reputatie fiind Facultatea de Automatica, Electronica si Computere.

"Potentialul economic al orasului nu este inca exploatat la maximum, iar forta de munca are o calificare superioara competitiva si atractiva pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautica, dar si experienta semnificativa in profesii tehnice si industriale din aeronautica sau atomotive", estimeaza Gijs Klomp, Head of

Capital Markets, CBRE Romania.

Specialisti de pe piata imobiliara estimeaza ca la nivel national, in 2019 si 2020, ar urma o stagnare a preturilor, urmata de o scadere semnificativa, analizand indicatori economici care ar conduce la scaderi de preturi pe piata imobiliara.

Unul dintre specialistii de la nivel central estimeaza o scadere a preturilor cu 20-30% pana in 2021, ca urmare a stagnarii economiei, a faptului ca salariile nu vor mai creste in ritmul de anul trecut nici in mediul privat, nici in cel de stat si mai ales a faptului ca pe plan international exista temeri pentru o noua recesiune economica in viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scaderea cererii de apartamente, iar procesul inflationist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o asezare a preturilor in zona imobiliara. Doar ca piata imobiliara din Craiova este atipica. Preturile au explodat, fara sa existe vreun fundament economic, fara ca in Craiova sa fi aparut mari investitii sau sa se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acesti factori economici pot influenta decisiv piata imobiliara, numai ca piata imobiliara nu urmareste intotdeauna realitatile economice. La Craiova piata imobiliara a urmat trendul cresterii de preturi din tara, fara sa se tina cont de conditiile economice din aceasta zona, care si in acest moment sufera de investitii economice majore. De aceea, supa cum afirma vicepresedintele ARAI se achizitioneaza la preturile care sunt in tara, insa, in acelasi timp, suntem mai saraci si suferim atunci cand achitam rate la nivelul celor din Bucuresti, Cluj, Iasi, Constanta”. De asemenea, specialistul local de pe piata imobiliara estimeaza o stagnare a preturilor pe piata imobiliara in Craiova in perioada urmatoare, argumentand ca atunci cand vor fi construite si vor incepe contractarile pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare sa absoarba toate acele constructii, astfel ca datorita concurentei intre dezvoltatori, va fi un impact si asupra preturilor. La ora actuala, raportat la pretul pe metrul patrat, in Craiova, apartamentele vechi se vand cu preturi cuprinse intre 1.100 si 1.200 de euro pe metrul patrat de suprafata utila, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul patrat de suprafata utila.

Stocul de spații de birouri de clasele A si B in Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spatiile de birouri de clasa A variind intre 10 si 12 euro/mp si intre 6 si 10 euro pentru cele de clasa B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%. Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto si de servicii administrative (SSC) urmaresc extinderea activitatilor, de aceea, cererea lor de spații de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

In concluzie specialistii in imobiliare estimeaza ca prețurile au crescut prea rapid si fara fundamente economice prea solide și ca de acum incolo mai este foarte puțin loc de creștere pe piața imobiliara in condițiile in care in Oltenia nu exista creștere economica sustenabila, nu exista investiții majore.

2.9. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

Potrivit specialistilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona si oras a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescand cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialistilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care si-au vandut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPi).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună si pentru anul 2022.

În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi.

Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect

important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
- Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scaderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid.

Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferice a orașului Craiova**, având un grad de construire de peste 50%.

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

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotații oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 85 - 125 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai buna utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

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

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Craiova, jud. Dolj, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	Nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este **comercială**.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restrictii de construire;
- forma terenului;
- utilitati;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor ce fac obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Mun. Craiova, zona Spitalului Judetean, str. 1 Mai, jud. Dolj, in suprafata de 353,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluării la un pret de 200,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat Mun. Craiova, Cartier Catargiu, jud. Dolj, in suprafata de 1.550,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 120,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul blitz.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat Mun. Craiova, Cartier Catargiu, jud. Dolj, in suprafata de 2.400,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 120,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul adroe.top.

Explicarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de $\pm 5\% \div \pm 35\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 2,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

3.2.2. Estimarea redeventei minime

Pentru estimarea cuantumului redeventei minime aferente terenului ce face obiectul evaluarii se pleaca de la estimarea valorii de piata pe baza formulei de calcul:

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

V_p – valoare proprietate;

V_a – venitul anual;

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

In conditiile in care nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, limita minima a redeventei minime se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului pe perioada superficiei, respectiv 25 ani, conform prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991.

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

a – rata de actualizare

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

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

r – redeventa anuala

Pentru determinarea redeventei minime se utilizeaza formula:

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

Etape de lucru:

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

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

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

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 3.2.1.

Valoare unitara Teren intravilan (1.005,00 mp)_rotunjit	123,00	euro/mp
Valoare Teren intravilan (1.005,00 mp)_rotunjit	123.615	euro
	610.893	lei

b. stabilirea perioadei de recuperare a investiției

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „(2) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.” De asemenea în Legea 50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

În condițiile date se considera ca perioada luată în calcul pentru concesiune să fie 25 de ani. Având în vedere faptul că banii suferă modificări în timp, fiind influențați de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea redevenței (superfíciei) 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 25 de ani.

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculată folosind următoarea formulă:

Rata de actualizare = Randamentul fără risc + Beta x Prima de risc specifică riscului de piață a României + Prima de risc adițională

c.1. Randamentul fără risc

Pentru determinarea ratei rentabilității fără risc s-au utilizat informațiile obținute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

Luna	Dobânda de politică monetară
mar.21	1,25%
apr.21	1,25%
mai.21	1,25%
iun.21	1,25%
iul.21	1,25%
aug.21	1,25%
sep.21	1,25%
oct.21	1,50%
nov.2021	1,75%
dec.21	1,75%
ian.22	2,00%
feb.22	2,50%
MEDIA	1,52%

c.2. Beta

În continuare s-a utilizat Beta calculată de profesorul Damodaran pentru piața de real estate. S-a luat în considerare Beta neinfluențată de gradul de îndatorare („unlevered Beta”). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluențată de gradul de îndatorare a fost de **0,83**.

(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete)

Date updated:	05.ian.22
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu
What is this data?	Total Beta (beta for completely undiversified investor)
Home Page:	http://www.damodaran.com
Industry Name	Average Unlevered Beta
Real Estate (General/Diversified)	0,83

c.3. Prima de risc specifică riscului de piață

Pentru prima de risc specifică pieței s-a folosit prima de risc calculată de profesorul Damodaran pentru România care include și riscul de țară.

Pentru un rating de țară de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferentă României a fost de **2,18%**. Aceasta prima de risc a fost calculată de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pieței de capital pentru piețe de capital mature, la care a adăugat riscul de țară cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se referă la riscul ca un stat să nu își poată plăti datoria suverană la scadență și reprezintă pretul plătit de investitori care doresc să se asigure împotriva riscului de neplată. Riscul de țară a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

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

Country	Country Risk Premium	Region
Romania	2,18%	Eastern Europe & Russia

c.4. Prima de risc aditional

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

Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimiliat un risc aditional de **6,42%**.

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

Country	Equity Risk Premium	Region
Romania	6,42%	Eastern Europe & Russia

În concluzie, rata de actualizare devine:

$$R_f + \beta \times Pr_p + Pr_a = 1,52\% + 0,83 \times 2,18\% + 6,42\% = 9,75\%.$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 9,2542$$

e. determinarea cuantumului redevenței minime

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	1.005,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	123,00
curs de schimb	lei/euro	4,9419
valoarea de piata a terenului	lei	610.893,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	9,75%

factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	-	9,2542
---	----------------------------------	---	--------

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj (S = 1.005,00 mp), parte din N.C. 205725		
Redeventa minima anuala_rotunjita	66.012,00 lei	13.357,00 €
Redeventa minima anuala unitara/mp	65,68 lei	13,29 €
Redeventa minima lunara_rotunjita	5.501,00 lei	1.113,00 €
Redeventa minima lunara unitara/mp	5,4736 lei	1,1076 €

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării și valoarea minimă a redevenței minime acestuia, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, jud. Dolj, la data de 08.04.2022, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate în detaliu în tabelele anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan - Mun. Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj, (S = 1.005,00 mp), parte din N.C. 205725	610.893 lei	123.615 €
Redeventa minima anuala	139.538,00 lei	13.357,00 €
Redeventa minima anuala unitara/mp	65,6836 lei	13,29 €
Redeventa minima lunara	5.501,00 lei	1.113,00 €
Redeventa minima lunara unitara/mp	5,4736 lei	1,1076 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării reprezintă **valoarea de piață și respectiv valoarea minimă a redevenței anuale/lunare** și poate constitui o bază în vederea stabilirii cuantumului redevenței.

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea stabilirii redevenței minime de concesiune a proprietății, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătura cu proprietatea evaluată.

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

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



CENTRALIZATOR

VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (FARA TVA)		
Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan - Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj, (S = 1.005,00 mp), parte din N.C. 205725	610.893 lei	123.615 €
Redeventa minina anuala	139.538,00 lei	13.357,00 €
Redeventa minima anuala unitara/mp	65,6836 lei	13,29 €
Redeventa minina lunara	5.501,00 lei	1.113,00 €
Redeventa minima lunara unitara/mp	5,4736 lei	1,1076 €



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect: Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj	Craiova, zona Spitalului Judetean, str. 1 Mai, jud. Dolj	Craiova, Cartier Catargiu, jud. Dolj	Craiova, Cartier Catargiu, jud. Dolj
Numar cadastral	205725 (partial)			
Carte funciara	205725 (partial)			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	blitz.ro	adroe.top
Pret de vanzare (euro/mp)		200,00	120,00	120,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Ajustare valorica (euro)		-6,00	-3,60	-3,60
Pret ajustat (euro)		194,00	116,40	116,40
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		194,00	116,40	116,40
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj	mult mai bun	mai slab	mai slab
Ajustare (%)		-35,00%	5,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		-67,90	5,82	5,82
Suprafata teren proprietate (mp)	1.005,00	353,00	1.550,00	2.400,00
Ajustare		-1,30	1,09	2,79
Ajustare valorica (euro)		-1,30	1,09	2,79
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-69,20	6,91	8,61
Ajustare totala neta		-69,20	6,91	8,61
Ajustare totala bruta		69,20	6,91	8,61
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,346	0,058	0,072
PRET AJUSTAT		124,80	123,31	125,01
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	123,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	123.615			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	610.893			



**CALCUL REDEVENTA
TEREN INTRAVILAN**

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	1.005,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	123,00
curs de schimb	lei/euro	4,9419
valoarea de piata a terenului	lei	610.893,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	9,75%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	-
Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj, (S = 1.005,00 mp), parte din N.C. 205725		
Redeventa minima anuala_rotunjita	66.012,00 lei	13.357,00 €
Redeventa minima anuala unitara/mp	65,68 lei	13,29 €
Redeventa minima lunara_rotunjita	5.501,00 lei	1.113,00 €
Redeventa minima lunara unitara/mp	5,4736 lei	1,1076 €



Teren intravilan 1550 mp în cartierul Catargiu

ID: BLITZ 75624TV
Actualizat: 15.11.2021

Zona : Lascar Catargiu

Pret/mp: 120 €
Rata lunara: 877,84 €

Calculator credit

186.000 €
Pret/mp: 120 €

TRIMITE OFERTA DE PRET

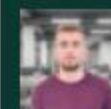
Imagini



Descarca PDF

Salveaza

Trimite oferta prin email



Alexandru Pican

Broker | Partner

+4 0351 455 333
office@blitz.ro

☒ Acest anunt este verificat de catre agent

TRIMITE FEEDBACK

Te intereseaza oferta?
Programeaza o vizionare!

Nume si prenume *

Telefon *

Email *

Doresc sa fiu contactat in legatura
cu oferta BLITZ 75624TV din Craiova,
zona Lascar Catargiu

☐ Sunt de acord cu termenii si conditiile
privind prelucrarea datelor cu caracter
personal

SOLICITA VIZIONARE

Caracteristici

Suprafata: 1550 mp
Front: 30-50 ml mp

Utilitati: Apa, Gaz, Curent,
Canalizare, Utilitati in zona

Destinatie: Casa/Duplex,
Bloc, Hala

Acte/Avize: Certificat
urbanism

Alte criterii: Teren plat

Descriere Oferta

Blitz ofera spre vanzare un teren situat in Catargiu.
Terenul este plat si are o suprafata de 1550 mp. Dispune de toate utilitatile in vecinatatea
acestuia.

adroe

Ce proprietate căutăm? ..

În ce oraș?

Căutare

Plasați un anunț

Vezi detalii

Vand teren Craiova,Catargiu

Total tranziții: 18.**Adăugat:** 01-07-2022**Va fi sters:** 08-07-2022

Detalii: Vand teren Craiova,Catargiu 120 EUR Teren cu toate utilitatile,2400 mp,.nu se parceleaza deschidere 40 ml,Catargiu Strad ... Craiova Dolj Telefon validat azi

[Plasați anunțul dvs.](#)

Mesaj pentru autor:

Nume:**Număr de telefon:****Email:****Mesaj:**

70.600 EUR - Teren construcții de vânzare
Craiova, zona 1 Mai - [Vezi hartă](#)

TRIMITE MESAJ

Teren construcții de vânzare
Craiova, zona 1 Mai - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 31.03.2022

70.600 EUR

Salvează

Adaugă notițe

353 mp | f.s. 10 m | intravilan

Strada Alexandria 2
Strada Alexandria 2, Craiova

Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Detalii

Teren 353 metri patrati zona Spitalu judetean, 1 Mai.

Terenu este pe colt are deschidere la 2 strazi:

- deschidere 10 metri la stra Tismana.
- dechidere 35 metri la strada Alexandria.

Terenu este racordat la apa si canalizare.

Curentu si gazele sunt in fata porti se pot racorda imediat.

Anunț publicat de:

MARIUS
proprietar

0767 732 815

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul
anunțului **XV0603M1H**, de pe Imobiliare.ro

— ASTAZI —

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

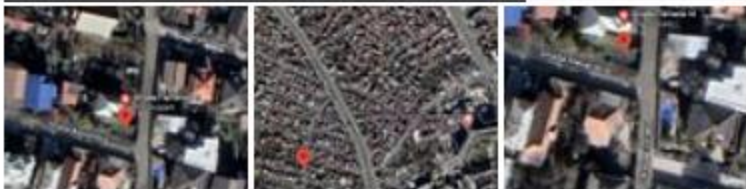
Mă interesează proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0603M1H> găsită pe Imobiliare.ro.
Roq detalii...

TRIMITE MESAJ



70.600 EUR - Teren construcții de vânzare
Craiova, zona 1 Mai - [Vezi hartă](#)

TRIMITE MESAJ



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesează o problemă

Detalii

Teren 353 metri patrati zona Spitalu judetean, 1 Mai.

Terenu este pe colt are deschidere la 2 strazi:

- deschidere 10 metri la stra Tismana.
- dechidere 35 metri la strada Alexandria.

Terenu este racordat la apa si canalizare.

Curentu si gazele sunt in fata porti se pot racorda imediat.

Pret 200 metru patrat FIX.

Caracteristici

Suprafață teren:	353 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	10 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

ROU detalii...

TRIMITE MESAJ



Casa Iasi



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 66583 / 2022

NOTĂ COMANDA

Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat în ședința 31.03.2011, prin HCL nr.136/2011, concesionarea prin negociere directă, către S.C. ELGA S.A., pe o perioadă de 49 de ani, a terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 1005 mp., aferent Restaurantului „Stejarul”, situat în Parcul „Tineretului” din municipiul Craiova, identificat conform anexei care face parte integrantă din această hotărâre.

Conform art.2 din hotărâre, Nivelul minim al redevenței de la care se pornește negocierea, se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de Servicii nr.27725/07.02.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la stabilirea, pe bază de raport de evaluare, a prețului de pornire al negocierii prețului de cumpărare al terenului antementionat, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova, pentru ducerea la îndeplinire a HCL nr.136/2011.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnatura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	30.03.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	30.03.22	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	30.03.2022	

N r.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1	-	arhivat
2	Exemplar 2	A.E.C. Consulting S.R.L.	1	3	Mod comunicare: poștă

Datele dvs. cu caracter personal au fost prelucrate, în scopul operațiunilor solicitate, conform Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestora.

HOTĂRÂREA NR. 136

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.03.2011.

Având în vedere raportul nr.47559/2011 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune concesionarea prin negociere directă, către S.C. ELGA S.A., a unui teren aparținând domeniului public al municipiului Craiova, aferent Restaurantului „Stejarul”, situat în Parcul „Tineretului” din municipiul Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.50, 51, 52, 53 și 54/2011;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată și Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.a, art.45 alin.3, art.123, alin.1 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă concesionarea prin negociere directă, către S.C. ELGA S.A., pe o perioadă de 49 de ani, a terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 1005 mp., aferent Restaurantului „Stejarul”, situat în Parcul „Tineretului” din municipiul Craiova, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Nivelul minim al redevenței de la care se pornește negocierea, se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să constituie comisia de negociere a valorii redevenței, să semneze contractul de concesiune și să îndeplinească condițiile de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico – Financiară, Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ și S.C. ELGA S.A. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

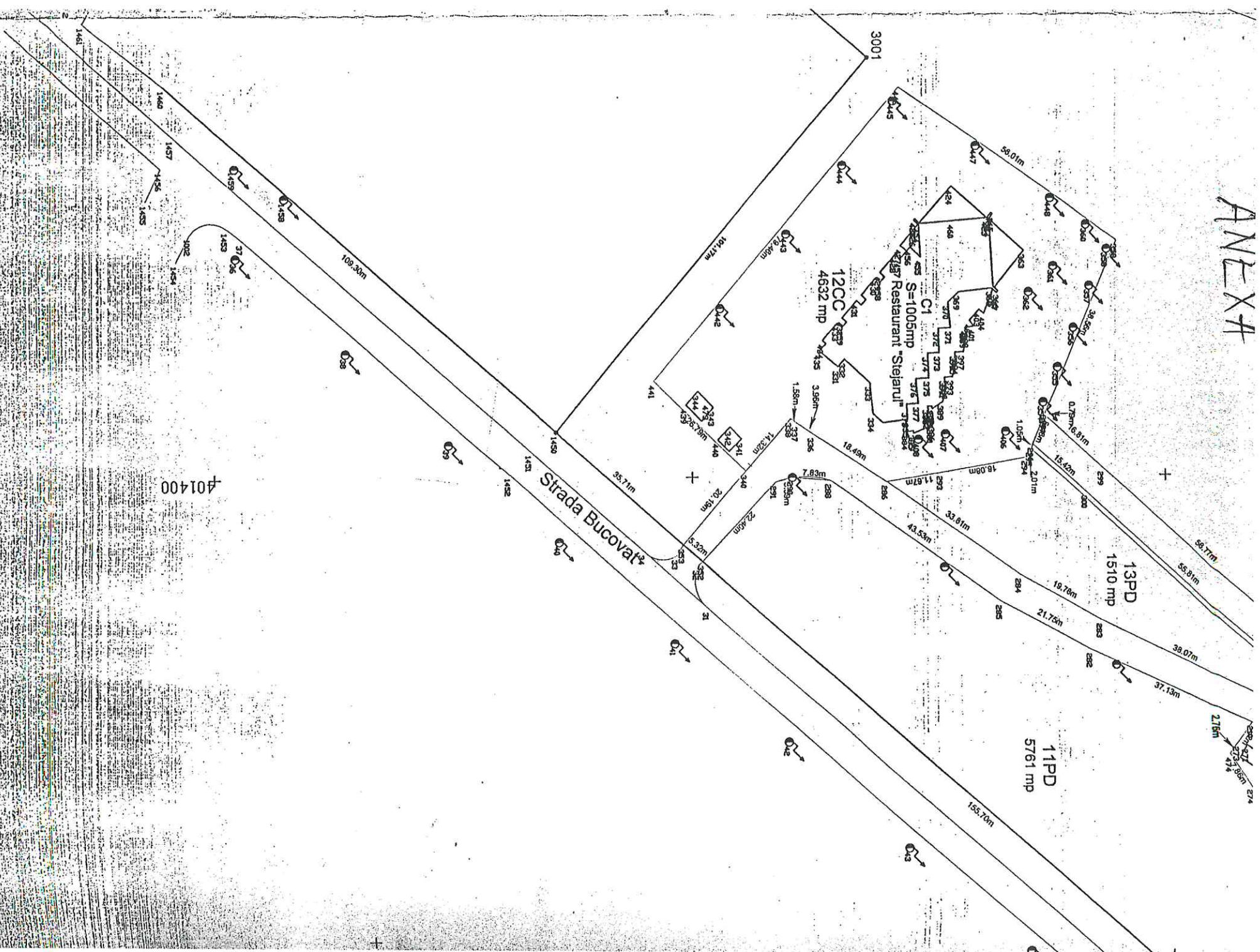
Dorel Cosmin MARINESCU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

ANEXA



#01400

RELEVU CONSTRUCTIE C1 - PARTER

scara 1:200

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata totala	Adresa imobil
	S constr=1005mp	Loc. Craiova , Parcul Tineretului , Restaurant Stejarul , Jud. Dolj
Cartea Funciara colectiva		UAT CRAIOVA
Cod unitate individuala (U)		CF Individuala

RECEPTIONAT:

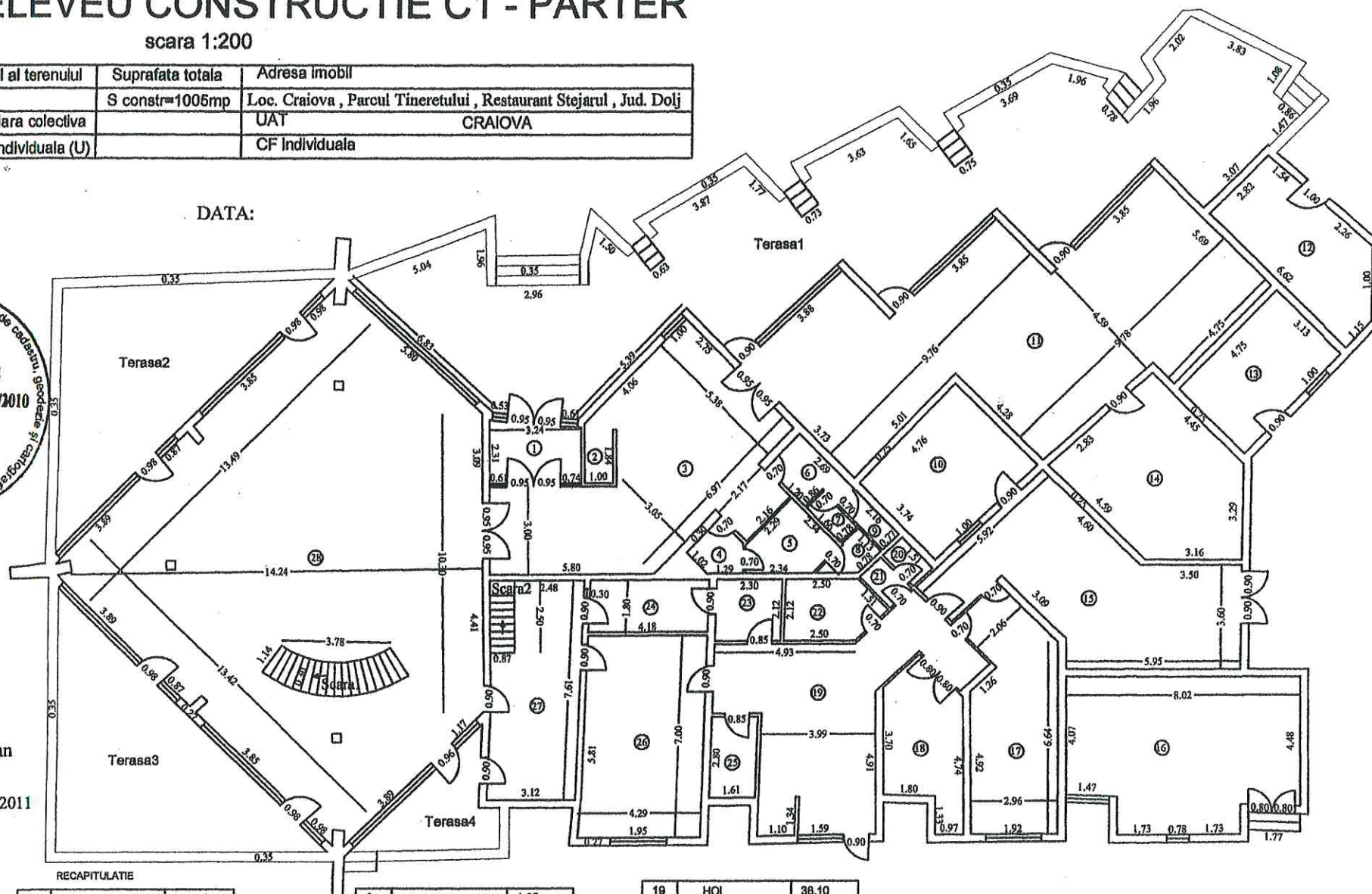
DATA:



EXECUTANT:

LUCU Florian

Data:02.2011



RECAPITULATIE

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	HOL	6.64
2	GARDEROBA	1.84
3	HOL	49.95
4	BAIE	2.49
5	BAIE	5.32
6	BAIE	3.70

9	BAIE	1.65
10	DEPOZIT	18.48
11	BRASERIE	89.85
12	CAMERA PAZNIC	18.32
13	CAMERA PAZNIC	14.98
14	DEPOZIT	28.80
15	CURTE INTERIOARA	39.15
16	CAMERA CENTRALA	39.27
17	BIROU	23.04

19	HOL	38.10
20	BAIE	1.38
21	BAIE	1.51
22	VESTIAR	6.48
23	DEPOZIT BAR	4.86
24	BAR	7.48
25	PREPARATOR	4.51
26	BUCATARIE	29.44
27	OFICIU	22.08

SUPRAFATA UTILA = 639.38

TERASA1 = 141.45

TERASA2 = 43.28

TERASA3 = 43.13

TERASA4 = 10.52

SCARA1 = 5.39

SCARA2 = 2.18

SUPRAFATA TOTALA = 885.39



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 205725
COPIE

Carte Funciară Nr. 205725 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 60004
Nr. cadastral vechi: 22573/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Bucovat, Nr. 124, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	205725	Din acte: 527.976 Masurata: 522.003	s

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1715 / 22/02/2008		
Act nr. HOTARAREA NR. 965/2002 (MO 687 bis, inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Mun. Craiova, act de dezmembrare aut. nr. 1060/2009, NP. Patrau Ghe. (cf. incheierii nr. 38797 din 13.07.2009));		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CRAIOVA - DOMENIUL PUBLIC OBSERVATII: (provenita din conversia CF 60004)	A1
83000 / 30/12/2010		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 323, din 31/01/1997 emis de SC COREAL SA CRAIOVA (HG nr. 965/18-09-2002);		
B2	Se noteaza respingerea cererii.	A1
1973 / 14/01/2011		
Act Administrativ nr. cerere, din 14/01/2011;		
B3	se noteaza indreptarea erorii materiale strecurate in prezenta carte in sensul ca imobilul are urmatoarele categorii de folosinta : P 1 - balti in suprafata de 10968 mp, P 2 - drum in suprafata de 10761 mp, P 3 - Cc in suprafata de 1817 mp, P 4 - Cc in suprafata de 2174 mp, P 5 - drum in suprafata de 1158 mp, P 6 - Cc in suprafata de 1121 mp, P 7 - CC in suprafata de 48188 mp, P 8- padure in suprafata de 240645, P 9 - padure in suprafata de 3625 mp, P 10 - drum in suprafata de 60 mp, P 11 - padure in suprafata de 5761 mp, P 12- Cc in suprafata de 4632 mp, P 13 - padure in suprafata de 1510 mp, P 14/2 padure in suprafata de 115830 mp, P 15 , balti in suprafata de 8523 mp, P 16 - padure in suprafata de 43725 mp, P 17 - balti in suprafata de 21505 mp.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1715 / 22/02/2008		
Act nr. Hotararea nr. 965/2002 (MO 687 bis, inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Mun. Craiova);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIULUI LOCAL CRAIOVA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 60004)	A1

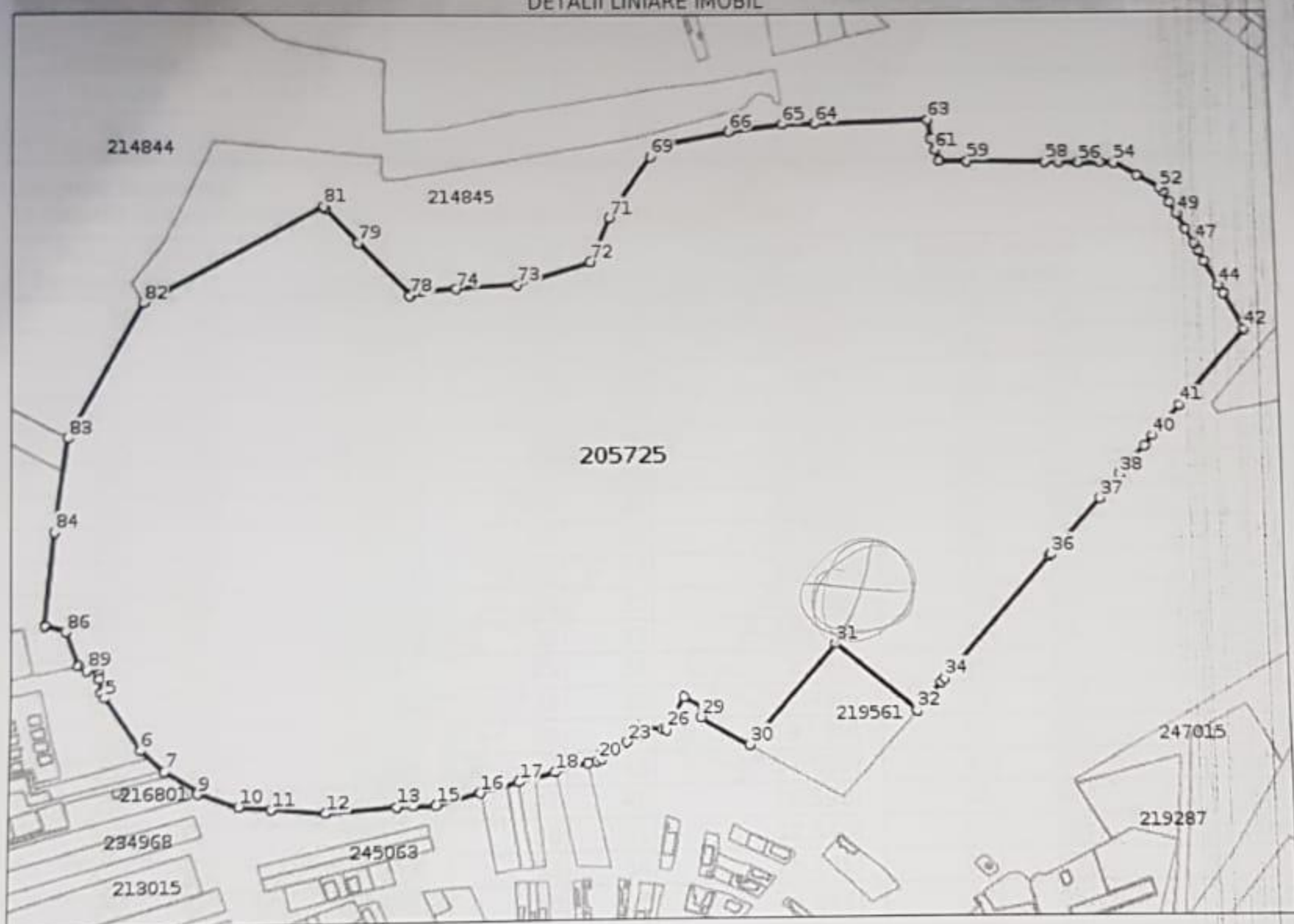
Refuz: 71926

Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
205725	Din acte: 527.976 Masurata: 522.003	s

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vișan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape statatoare	DA	10.968	-	1	-	
2	drum	DA	10.761	-	2	-	
3	curți construcții	DA	1.817	-	3	-	
4	curți construcții	DA	2.174	-	4	-	
5	drum	DA	1.158	-	5	-	
6	curți construcții	DA	1.121	-	6	-	
7	curți construcții	DA	48.188	-	7	-	
8	padure	DA	240.645	-	8	-	

	Bucovat		2	Stefanescu	
	Bucovat		4	Popescu Mihai	
	Bucovat	80	80	RAADPFL pt. Constantin Vasile	
	Bucovat	82	82	Directia de Drumuri si Poduri	
	Bucovat		90	Bitu Laurentiu	
*	Bucovat	86	92	Bitu Ion	
		90	94	Stanciulescu Lapaduta, Stanciulescu Adrian	
*	Bucovat	92	94A	Vintilescu Traian-Petre	
	Bucovat				Str. Drumul Jiului
	Bucovat	90	96	Serdaru Cornelia	
	Bucovat		98	Cimitirul Catolic	
	Bucovat	109	100	Sterpu Ion	
*	Bucovat	102	100B	Leu Mirela	
*	Bucovat	104	102	Nitu Emil, Sanda Tudorita, Nitu Ileana	
*	Bucovat	106	104	Miclescu Ioana, Miclescu Sector	
*	Bucovat		106	Miclescu Sector	
*	Bucovat	112	108	Serdaru Mustafa; Ion Vasile	
	Bucovat		110	Rosca Maria	
*	Bucovat	116	112	Velcu Ioan si Thilora	
*	Bucovat	116A	114	Radu Mare Constantin si Radu Mare Florica	
*	Bucovat	118	116	Velcu Ioan, Velcu Thilora	
	Bucovat		118	Iortoman Vasile	
*	Bucovat	fn	122	Comunitatea Israelita de rit Occidental	
*	Bucovat	fn	124	Consiliul Local al Municipiului Craiova	Parcul Lunca Jiului
*	Bucovat	fn	124A	SC GENERAL COMI SA	Baza Sportiva Lunca Jiului, lotA
*	Bucovat	fn	124C	SC GENERAL COMI SA	Baza Sportiva Lunca Jiului, lotB
*	Bucovat	fn	140	Consiliul Local al Municipiului Craiova	
*	Bucovat	1	1	Vasile Adrian si Maria	
	Bucovat	3	3	Ruslan Emil	
*	Bucovat	5	5	Tudose Gheorghe; Berceanu Tudor-Viorel si Gheorghita	
*	Bucovat	7	7	RAADPFL pt. Popescu Daniel; RAADPFL pt. Mijloc Cristiana; RAADPFL pt. Tudor Maria; Oprica Vasile Ovidiu; Padureanu Mariean si Padureanu Zenaida Ceresela; RAADPFL Craiova pt. Iliescu Cornelia-Emilia; RAADPFL Craiova pt. Dumitru Florian	
*	Bucovat		9	Stefanescu Dan Anton Teren Viran	
*	Bucovat	11A	11	Arculescu Constantin	
*	Bucovat	11	11bis	Simion Ionel pt. Boeru Valeria, Sinea Emilia, Cosgarescu Elena-Rozalia-Rodica, Ion Emil, Paun Emilia	Fost nr.15
*	Bucovat	13	13	Alexandru Constantin; Ionica Romului-Heinz si Anca-Ramona	
*	Bucovat	15	15	Radinoiu Emilian	

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 320

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința extraordinară din data de 13.07.2009;

Având în vedere raportul nr.87625/2009 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren situat în municipiul Craiova, str.Bucovăț, nr.124 și trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Craiova a suprafeței de teren dezmembrat;

În conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, art.45 alin.3 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă dezmembrarea suprafeței de teren intravilan, proprietate publică a municipiului Craiova, în suprafață de 540.000 mp., din acte, și 534.027 mp., din măsurători, situat în str.Bucovăț, nr.124, cu numărul cadastral 22573, înscris în cartea funciară a municipiului Craiova nr.60004, în două loturi:

- lotul 1 – în suprafață de 12.024 mp, cu nr.cadastral 22573/1;
- lotul 2 – în suprafață de 522.003 mp, cu nr.cadastral 22573/2.

Art.2. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Craiova a suprafeței de teren dezmembrat, lotul 1, în suprafață de 12.024 mp, cu nr.cadastral 22573/1.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul notarial de dezmembrare și să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară.

Art.4. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.147/1999, 173/2001 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor domeniului public al Municipiului Craiova și nr.80/2006 referitoare la darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, a unor bunuri ce aparțin domeniului public al municipiului Craiova.

Art.5. Direcția Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale, prin intermediul Consiliului Județean Dolj, pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii Guvernului nr. 141/2008.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Proiecte, Programe de Dezvoltare, Tehnică și Investiții vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

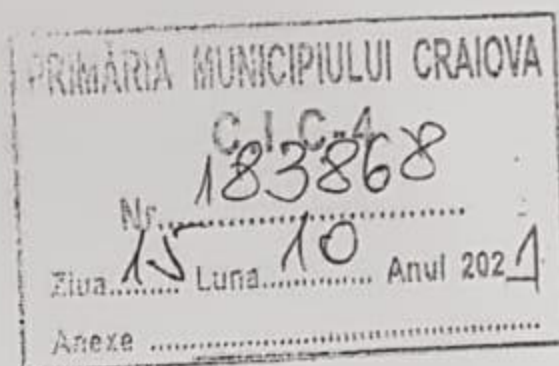
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

S.C. ELGA S.R.L.

Craiova, str. Mitropolitul Firmilian, nr. 10, Jud. Dolj
J16/2259/1991, CUI 2299023

Nr. 1/15.10.2021



**CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**

Cu deosebit respect, vă aducem la cunoștință că ELGA S.R.L., cu sediul în Mun. Craiova, strada Mitropolitul Firmilian, nr.10, Jud. Dolj, înregistrată în Registrul Comerțului, sub nr. J16/2259/1991, avînd CUI 2299023, deține în proprietate imobilul compus din construcție - Restaurantul Stejarul, situat în Parcul Tineretului, strada Bucovăț, nr.200, Craiova, Jud. Dolj.

Prin Hotărârea nr. 1/09.07.2021, Arhiepiscopia Craiovei a preluat părțile sociale reprezentând 100% din capitalul social al societății Elga S.R.L., devenind astfel asociatul unic al societății.

Conform Certificatului Constatator emis de ONRC, la data de 18.08.2021, Elga S.R.L. are ca obiect de activitate CAEN 5610 Restaurante și 5621 Activități de alimentație (catering) pentru evenimente, la sediul secundat din Municipiul Craiova, Parcul Lunca Jiului – Restaurant Stejarul, Jud. Dolj (punct de lucru).

În vederea desfășurării activității specifice punctului de lucru, vă rugăm să ne comunicați regimul juridic al terenului în suprafață de 1005 mp. aferent Restaurantului Stejarul, situat în Parcul Tineretului, Craiova, strada Bucovăț, nr.200, Jud. Dolj, identificat conform Anexei.

Alăturat depunem Hotărârea nr. 1/09.07.2021, Certificat Constatator ONRC din data de 18.08.2021 și Rezoluția ONRC nr. 15151/17.08.2021.

Vă mulțumim.

Administrator,

Stănescu Liviu

443989901

6000 / 10 10 10