

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

Nr. Inreg. 20230913OF02 din 13.09.2023

CATRE,

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

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

1. Raport de evaluare nr. 2023091101 „Stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea S.C. INTIM 1996 S.R.L., asupra terenului în suprafața de 59 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Calea București, nr. 141, bl. N7, județul Dolj, conform H.C.L. nr. 451/31.08.2023”, în conformitate cu Nota de Comanda nr. 300226 din 05.09.2023;
2. Raport de evaluare nr. 2023091102 „Stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023”, în conformitate cu Nota de Comanda nr. 300232 din 05.09.2023

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA
Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru
Nr. leg. 10737



EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2023091102	din	11.09.2023
Nota de comanda	300232	din	05.09.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023



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

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

persoanele fizice SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 300232 din 05.09.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 11.09.2023.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.*

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

Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

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

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

1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 56,31 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
56,31 mp	75.476 lei echivalent a 15.204 euro (1.340,36 lei/mp echivalent a 270,00 euro/mp)

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

2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 56,31 mp:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
56,31 mp	7.140 lei echivalent a 1.438 euro	(126,80 lei/mp/an echivalent a 25,54 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	595,00 lei echivalent a 119,86 euro	(10,57 lei/mp/lună echivalent a 2,13 euro/mp/lună)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	56,31 mp		10,57 lei/mp/luna	2,13 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 - iunie 2023		10,30%	9,48 lei/mp/luna	1,91 euro/mp/luna	113,74 lei/mp/an	22,91 euro/mp/an	6.405 lei	1.290 euro
Rata inflatiei iulie 2021 - iulie 2022		15,00%	8,06 lei/mp/luna	1,62 euro/mp/luna	96,68 lei/mp/an	19,47 euro/mp/an	5.444 lei	1.097 euro
Rata inflatiei iulie 2020 - iulie 2021		5,00%	7,65 lei/mp/luna	1,54 euro/mp/luna	76,54 lei/mp/an	18,50 euro/mp/an	4.310 lei	1.042 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							16.158 lei	3.429 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blănaru



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
1 TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	11
1.1. EVALUATOR	11
1.2. CLIENT	11
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETAR	11
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	11
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	11
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	12
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	12
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	13
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	13
1.9.2. Documente de proprietate analizate	14
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	14
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	14
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	14
1.10. SURSELE DE INFORMARE	15
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	15
1.10.2 Informații din piața imobiliară	15
1.10.3 Alte surse de informații verificate	15
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	15
1.11.1 Ipoteze	15
1.11.2 Ipoteze speciale	16
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	17
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	17
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	18
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	18
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata	18
2.1.2. Descrierea juridică	19
2.1.3. Sarcini	19
2.1.4. Descrierea proprietății	19
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	20
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	20
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	21
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	22
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	23
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	24
4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului	24
4.2.2. Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață	25
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	29

SINTEZA EVĂLUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și Persoanele fizice SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL.
Proprietar	Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 300232 din 05.09.2023
Data raportului	11.09.2023
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 11.09.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	11.09.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 11.09.2023	1 Euro = 4,9643 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Teren în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	Teren intravilan curți construcții în suprafața de 56,31 mp, ce face parte din bunul cu denumirea “TEREN AF COMPLEX NATERRE, NR 90 – 856 MP”, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023, acoperită de o construcție C1-Magazie, identificată cu nr. cad. 18419, înscrisă în CF 39319 UAT Craiova
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj
Utilizare existentă	Terenul are categoria intravilan curți construcții și ocupat de construcția C1-Magazie
Scopul evaluării	Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care

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

	face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei. Conform Codului Civil dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția. Există și excepții când unele dintre atribuțiile recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată. Potrivit alin. (1), art.693 din Codul Civil, suprafața reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al suprafațiarului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări și dreptul de proprietate asupra terenului, al cărui proprietar este o altă persoană. Dreptul de suprafață este un drept real principal (constituindu-se numai pentru bunuri imobile). Este un drept temporar, durata maximă a termenului de suprafață fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispozițiilor art.694 din Codul Civil. <i>“În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”,</i> conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil. Conform HCL Craiova nr. 372 / 17.07.2023, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, <i>dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.</i> Pentru determinarea chiriei de piață a imobilelor s-a utilizat metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București Definiția chiriei de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: <i>“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing</i>

	<i>adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere</i>”.(SEV 230, C9) “Comentariile prezentate pentru definiția similară a <i>valorii de piață</i> din SEV - <i>Cadrul general</i> pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției <i>chiriei de piață</i>. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la <i>data evaluării</i>, între participanții de pe piață. Mărimea <i>chiriei de piață</i> ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10) “Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11). Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013 Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i> SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare; - <i>Standarde pentru active bunuri imobile:</i> SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile; - <i>Standarde pentru utilizări specifice:</i> SEV 400 Verificarea evaluării. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”..</i> Estimarea valorii de piață a terenului și a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață sunt detaliate în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Terenul în suprafață de 56,31 mp, are categoria curți construcții și face parte din bunul cu denumirea “TEREN AF COMPLEX NATERRE, NR 90 – 856 MP”, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023 Pe teren este amplasată construcția C1 Magazin, identificată cu nr. cad. 18419, înscrisă în CF 39319 UAT Craiova, edificata în anul

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

	1968, conform Autorizației de construire nr. 50 din 23.03.1968, construită din cărămidă și BCA, acoperită cu placă de beton armat și carton grudonat Construcția se află în proprietatea persoanelor fizice SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL
Metode de evaluare	Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață

1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 56,31 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
56,31 mp	75.476 lei echivalent a 15.204 euro (1.340,36 lei/mp echivalent a 270,00 euro/mp)

2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 56,31 mp:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
56,31 mp	7.140 lei echivalent a 1.438 euro (126,80 lei/mp/an echivalent a 25,54 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	595,00 lei echivalent a 119,86 euro (10,57 lei/mp/lună echivalent a 2,13 euro/mp/lună)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	56,31 mp		10,57 lei/mp/luna	2,13 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 - iunie 2023		10,30%	9,48 lei/mp/luna	1,91 euro/mp/luna	113,74 lei/mp/an	22,91 euro/mp/an	6.405 lei	1.290 euro
Rata inflatiei iulie 2021 - iulie 2022		15,00%	8,06 lei/mp/luna	1,62 euro/mp/luna	96,68 lei/mp/an	19,47 euro/mp/an	5.444 lei	1.097 euro
Rata inflatiei iulie 2020 - iulie 2021		5,00%	7,65 lei/mp/luna	1,54 euro/mp/luna	76,54 lei/mp/an	18,50 euro/mp/an	4.310 lei	1.042 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							16.158 lei	3.429 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

persoanele fizice SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI și EVALUĂRII

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 300232 din 05.09.2023

Data raportului: 11.09.2023 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 11.09.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 11.09.2023;

Curs BNR valabil la data de: 11.09.2023: 1 Euro = 4,9643 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul are categoria intravilan curți construcții și ocupat de construcția C1-Magazie

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de

închiriere adecvare, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.(SEV 230, C9)

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

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

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

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

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

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

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

Estimarea valorii de piață a terenului și a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață sunt detaliate în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

- Analiza piețelor imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comandă nr. 300232 din 05.09.2023;
- Hotărâre Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 450 din 31.08.2023;
- Plan de amplasament și delimitare;
- Referat de aprobare al Direcției Patrimoniu nr. 267568 / 2023;
- Raport nr. 267576 / 2023, al Direcției Patrimoniu privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 90, jud. Dolj;
- Relevé construcție C1;
- Raport de avizare nr. 282803 din 21.08.2023 al Direcției Juridice;
- Hotărâre Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 308 din 29.06.2023;
- Anexa la H.C.L. nr. 308 din 29.06.2023;
- Memoriu tehnic;
- Autorizație de construire nr. 50 din 23.03.1968.

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

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

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

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

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

- Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

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

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

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

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

- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilelor;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției terenul era acoperit de construcția C1 Magazin.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



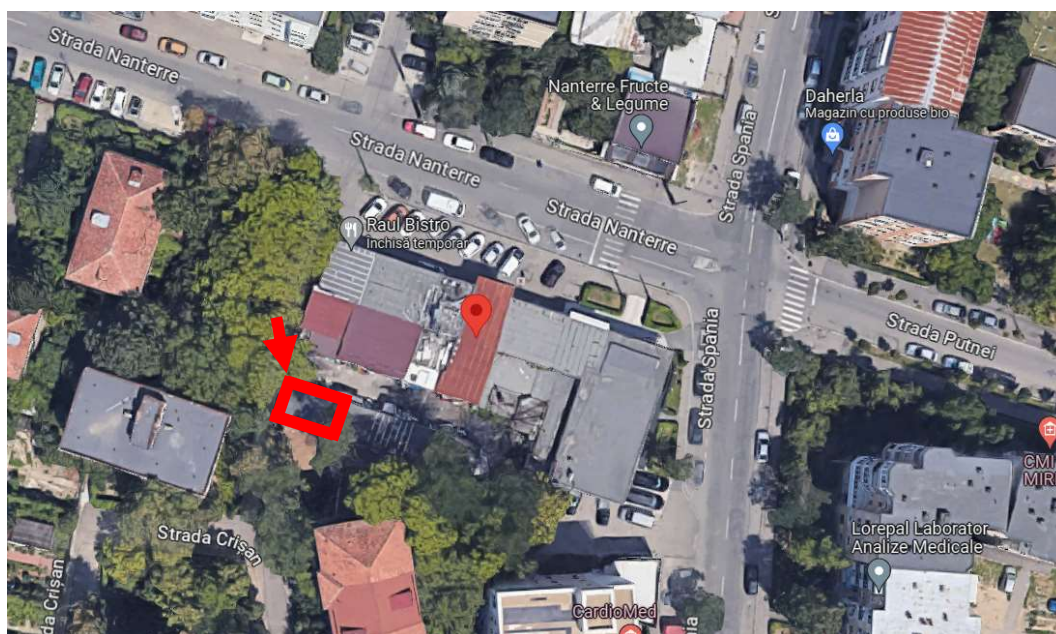
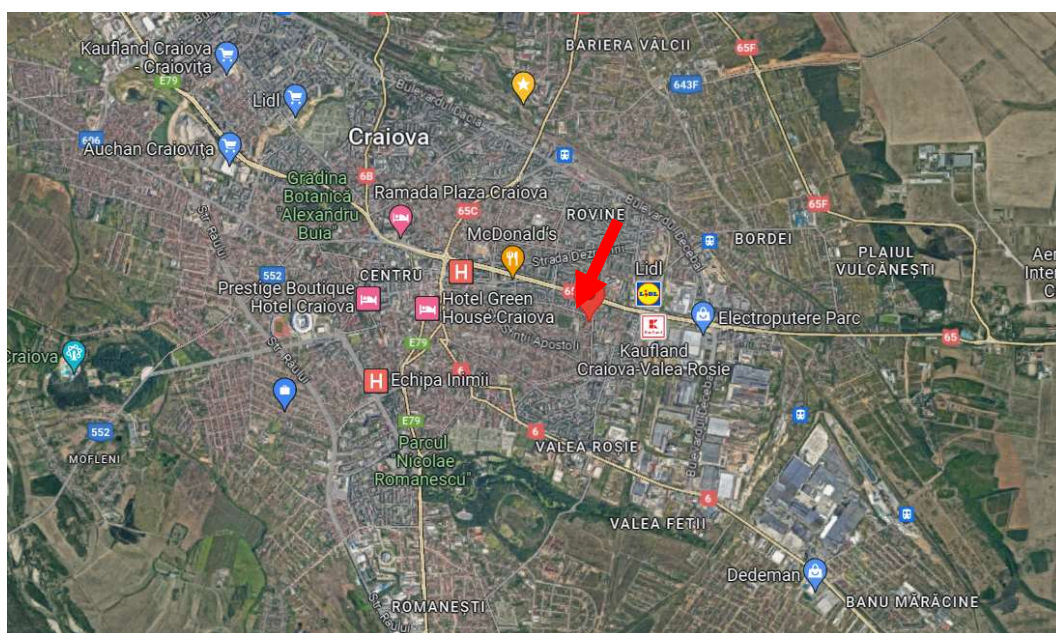
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, conform H.C.L. nr. 450/31.08.2023.

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



2.1.2. Descrierea juridică

Terenul în suprafață de 56,31 mp, are categoria curți construcții și face parte din bunul cu denumirea "TEREN AF COMPLEX NATERRE, NR 90 – 856 MP", identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023

Pe teren este amplasată construcția C1 Magazie, identificată cu nr. cad. 18419, înscrisă în CF 39319 UAT Craiova, edificată în anul 1968, conform Autorizației de construire nr. 50 din 23.03.1968, construită din cărămidă și BCA, acoperită cu placă de beton armat și carton grudonat

Construcția se află în proprietatea persoanelor fizice SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL.

2.1.3. Sarcini

Conform documentor puse la dispoziție terenul este liber de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare Municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 90, complex Nanterre, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere Pietonal: str. Str. Nanterre,
Auto: str. Str. Nanterre
Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Tipul zonei: rezidențială-comercială
Utilități edilitare Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei Corespunzător traficului auto

Ambient Liniștit

Descrierea terenului

Teren în suprafața de 56,31 mp

Nr. cad. Neidentificat

Carte funciara Neidentificat

Suprafața 56,31 mp

Categorie teren Intravilan curți construcții

Deschidere La str. Nanterre prin alee acces

Concluzii în urma inspecției Terenul este acoperit de construcția C1 magazie

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILA

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

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

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

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai buna utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

Având în vedere că pe imobil se află o construcție cu destinația actuală de spațiu comercial, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizarile probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate terenurile construite și terenurile libere din Municipiul Craiova, zona complex nanterre și a zonelor similare. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixtă, formată din construcții mixte precum și spații comerciale cu diferite destinații, situație în construcții independente sau clădiri mixte.

Proprietatea are destinație comercială prin construcție. Utilizarea actuală – comercială – teren închiriat pentru continuarea activităților comerciale diverse, se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este teren închiriat pentru continuarea activităților comerciale diverse.

Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este cea de teren închiriat pentru continuarea activităților comerciale diverse. Aceasta este:

permisa legal: prin HCL nr. 450 din 31.08.2023, s-a stabilit dreptul de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafață de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de un spațiu comercial permite desfășurarea activităților comerciale de diferite tipuri, fără a exista restricții speciale de urbanism. Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona nu mai există proprietăți similare. Având în vedere locația proprietății, ocuparea acestuia cu un complex comercial, faptul că aceasta este funcțională, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de teren ocupat cu spații comerciale.

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

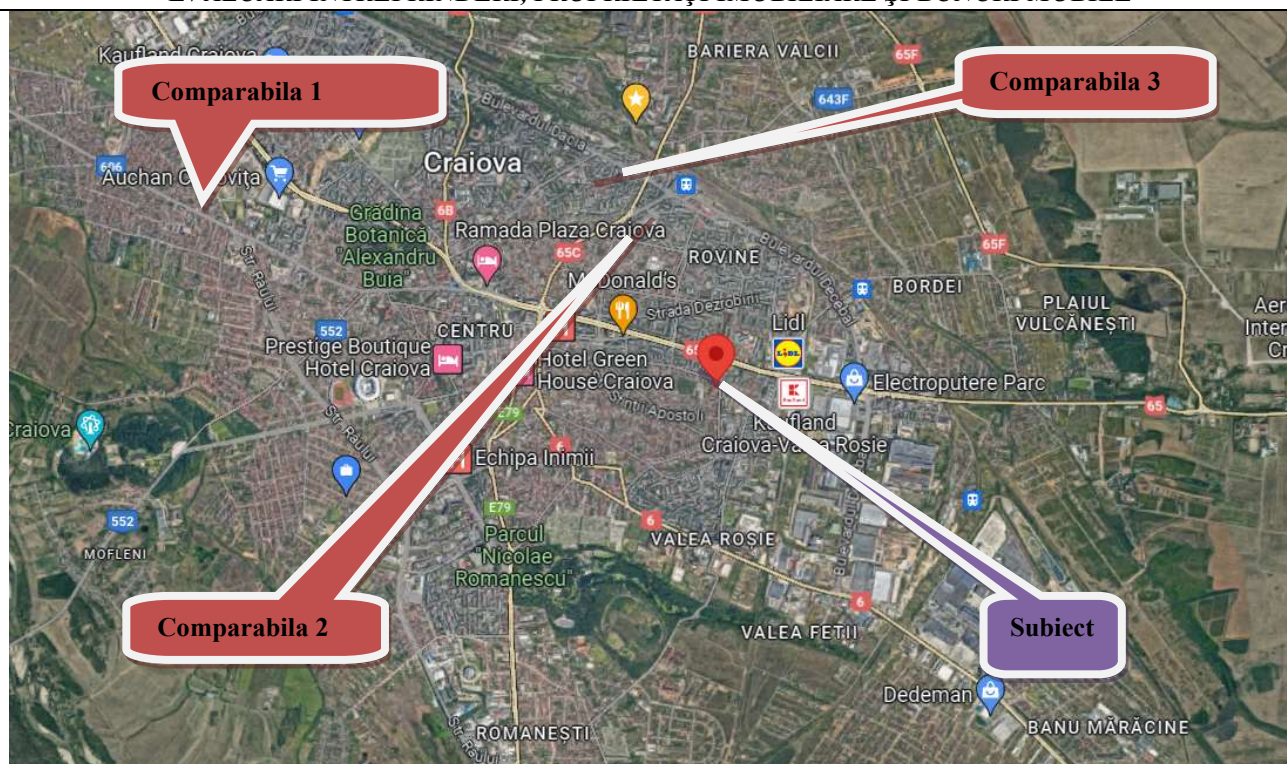
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se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

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

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

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

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



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

Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexele 1.2. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului în suprafața de 56,31 mp, ce stau la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Suprafata teren	Valoare de piata teren		
56,31 mp	75.476 lei echivalent a	15.204 euro	(1.340,36 lei/mp echivalent a 270,00 euro/mp)

4.2.2. Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar

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

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

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

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

Ținând cont de existența pe teren a unei clădiri tip magazin, construită din cărămidă și BCA, acoperită cu placă de beton armat și carton grunoz, cu o durată medie de viață de 50 ani, vântă efectivă și uzura acesteia se consideră ca perioada luată în calcul pentru închiriere să fie de 50 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea chiriei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 50 ani

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

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

Unde :

V = Valoare de piață teren

R = Redevența anuală

k = Rata de actualizare

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

f = Factor de actualizare

Redevența anuală= Valoarea de piață teren / f

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

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

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

k = R_b + R_i unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

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

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

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

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

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

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
56,31 mp	7.140 lei echivalent a	1.438 euro	(126,80 lei/mp/an echivalent a	25,54 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	595,00 lei echivalent a	119,86 euro	(10,57 lei/mp/lună echivalent a	2,13 euro/mp/lună)

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și este un concept fundamental în practica evaluării.

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

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

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

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

1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 56,31 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
56,31 mp	75.476 lei echivalent a 15.204 euro (1.340,36 lei/mp echivalent a 270,00 euro/mp)

2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 56,31 mp:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
56,31 mp	7.140 lei echivalent a 1.438 euro (126,80 lei/mp/an echivalent a 25,54 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	595,00 lei echivalent a 119,86 euro (10,57 lei/mp/lună echivalent a 2,13 euro/mp/lună)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	56,31 mp		10,57 lei/mp/luna	2,13 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 - iunie 2023		10,30%	9,48 lei/mp/luna	1,91 euro/mp/luna	113,74 lei/mp/an	22,91 euro/mp/an	6.405 lei	1.290 euro
Rata inflatiei iulie 2021 - iulie 2022		15,00%	8,06 lei/mp/luna	1,62 euro/mp/luna	96,68 lei/mp/an	19,47 euro/mp/an	5.444 lei	1.097 euro
Rata inflatiei iulie 2020 - iulie 2021		5,00%	7,65 lei/mp/luna	1,54 euro/mp/luna	76,54 lei/mp/an	18,50 euro/mp/an	4.310 lei	1.042 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							16.158 lei	3.429 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Prezentarea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	56,31 mp	40 mp	230 mp	160 mp
Preț (Euro)	?	15.000 euro	125.000 euro	64.000 euro
Preț (Euro/mp)		375,00 euro/mp	543,48 euro/mp	400,00 euro/mp
Localizare	Craiova, Nanterre, nr. 90, judetul Dolj	Craiova, Bresti, jud. Dolj	Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, Simplon, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	sept.23	sept.23	sept.23	sept.23
Acces	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Topografie	Plan/Forma	Neregulata	Regulata	Ragulata
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.2. Grila de calcul și explicarea ajustarilor

				ANEXA 1.1.
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	375,0	543,5	400,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-75,0	-108,7	-80,0
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
Condiții de piata	sept.23	sept.23	sept.23	sept.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Nanterre, nr. 90, judetul Dolj	Craiova, Brestii, jud. Dolj	Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, Simplon, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	-24%	-6%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-104,3	-19,2
Pret ajustat (EUR/mp)		300,0	330,4	300,8
Acces	La alee acces	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		300,0	330,4	300,8
Suprafata (mp)	56,31	40,00	230,00	160,00
Ajustare (%)		0,0	-1,01%	-0,86%
Ajustare (EUR)		0,0	-3,3	-2,6
Pret ajustat (EURO)		300,0	327,1	298,2
Topografie	Plana	Plan	Plana	Plana
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		300,0	327,1	298,2
Forma /raportul laturilor	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		300,0	327,1	298,2
Deschidere	La o strada	La o strada	La doua strazi	La o strada
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-30,0	-32,7	-29,8
Pret ajustat (EUR/mp)		270,0	294,4	268,4

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		270,0	294,4	268,4
<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		270,00	294,40	268,38
ajustare totală netă (EUR/mp)		-30,0	-140,4	-51,6
ajustare totală netă (%)		-8%	-26%	-13%
ajustare totală brută (EUR/mp)		30,00	140,39	51,62
ajustare totală brută (%)		8%	26%	13%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	270,00	EUR/mp		4,9643
	1.340,36	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	15.204	EUR		
	75.476	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI

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

Tipul tranzactiei

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

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

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restrictii de utilizare

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

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vanzare

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

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

Conditii de piata

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

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

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

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	mai buna	mai buna
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	-24%	-6%

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

Acces

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

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

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata (mp)

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

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

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

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

Topografie

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

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

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

Forma / raportul laturilor

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

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

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

Deschidere

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

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

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

Utilizare

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

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

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

Altele/Constructii demolabile etc

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

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

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

Anexa 1.3. Abordarea prin venit

ANEXA 1.3.															
Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)															
Curs BNR valabil la data de:					4,9643 lei/euro										
Date initiale															
1	#REF!														
	Suprafata	56,31	mp												
	Perioada de recuperare in cazul concesionarii luata in calcul	50	ani												
Legenda															
V	Valoare drept de folosinta cedat														
R	Redeventa anuala														
k	Rata de actualizare														
n	Numar de ani luati in calcul														
f	Factor de capitalizare														
Calcul															
$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$															
$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$															
1	Teren intravilan													10	
	Suprafata	56,31	mp												
	Val unitara teren estimata	270,00	euro/mp												
		1340,36	lei/mp												
	Val teren	15203,7	euro												
	Perioada de recuperare in cazul concesionarii luata in calcul	50	ani												
	k=Rb+Ri														
	Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei														
	Rbi	=	5,67%												
	Ri	=	3,79%												
	k	=	9,46%												
	f1	=	0,9136												
	f	=	10,4691												
ANUL															
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	0,9136	0,8347	0,7626	0,6967	0,6365	0,5815	0,5313	0,4854	0,4434	0,4051	0,3701	0,3381	0,3089	0,2822	0,2578
ANUL															
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
0,235572	0,2152	0,1966	0,1796	0,1641	0,1499	0,1370	0,1251	0,1143	0,1045	0,0954	0,0872	0,0797	0,0728	0,0665	0,0607
ANUL															
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
0,055494	0,0507	0,0463	0,0423	0,0387	0,0353	0,0323	0,0295	0,0269	0,0246	0,0225	0,0205	0,0188	0,0171	0,0157	0,0143
ANUL															
47	48	49	50												
2071	2072	2073	2074												
0,013073	0,0119	0,0109	0,0100												
Redeventa anuala															
R	=	1452,24	euro/an												
	=	7209,36	lei/an												
	=	25,79	euro/mp/an												
	=	128,03	lei/mp/an												
Redeventa lunara															
R lunar	=	121,02	euro/luna												
R lunar	=	600,78	lei/luna												
Chirie unitara lunara	=	2,15	euro/mp/luna												
	=	10,67	lei/mp/luna												

Anexa 1.4. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	56,31 mp		10,57 lei/mp/luna	2,13 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 iunie 2023		10,30%	9,48 lei/mp/luna	1,91 euro/mp/luna	113,74 lei/mp/an	22,91 euro/mp/an	6.405 lei	1.290 euro
Rata inflatiei iulie 2021 iulie 2022		15,00%	8,06 lei/mp/luna	1,62 euro/mp/luna	96,68 lei/mp/an	19,47 euro/mp/an	5.444 lei	1.097 euro
Rata inflatiei iulie 2020 iulie 2021		5,00%	7,65 lei/mp/luna	1,54 euro/mp/luna	76,54 lei/mp/an	18,50 euro/mp/an	4.310 lei	1.042 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							16.158 lei	3.429 euro



ROMÂNIA
INSTITUTUL NAȚIONAL
DE STATISTICĂ
www.insse.ro

COMUNICAT DE PRESĂ

Nr.179/ 13 iulie 2023



Domeniul: Prețuri de consum

INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IUNIE 2023

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

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

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

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

Domeniul: Prețuri de consum

INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IULIE 2022

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

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

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

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

Domeniul: Prețuri de consum

INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IULIE 2021

1. Indicele prețurilor de consum (IPC)

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

2. Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC)

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

Grafic: Modificarea anuală a prețurilor de consum (%)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

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

storia.ro

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

Contul meu

Adaugă anunț

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare ▾ Dolj ▾ Craiova ▾ Vand teren pe strada breței suprafata 40 mp



Radu

Agente

0768 100 426

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

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

120 / 2000

Vand teren pe strada breței suprafata 40 mp

15 000 €

Craiova, Dolj

Rata estimata:
441 RON /luna

Avans:
11.138 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Salvează anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	40 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

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

Particularități

COMPARABILA 2

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

SORIN MINEA

Arată toate anunțurile

Prezentare generală

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

Descriere

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

Particularități

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

Agente imobiliara

SORIN MINEA



766 afișează numărul

Dr N I Sisesti Nr 5, Craiova, Dolj (localitate)

Vezi toate ofertele

Pagina 39

COMPARABILA 3

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

storia.ro

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

Contul meu

Adaugă anunț

Unic Imobiliare

Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Dolj > Craiova > Teren Intravilan, Brazda lui Novac



**Nicu Radut**
Agenție
0774 633 157

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Craiova, Dolj

160 m²

64 000 €

Salvează

Contact

Unic Imobiliare

Arată toate anunțurile

Rata estimată:
1.883 RON /luna

Avans:
47.520 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Salvează anunțul

Planul etajului

Vezi

Prezentare generală

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

Descriere

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

Raportează

Agentie imobiliara
Unic Imobiliare
774 afișează numărul
Str. Dimitrie Bolintineanu Nr. 14, 200347,
Craiova, Dolj (localitate)

Vezi toate ofertele

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 300232 din 05.09.2023;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 450 din 31.08.2023;
- Plan de amplasament și delimitare;
- Referat de aprobare al Direcției Patrimoniu nr. 267568 / 2023;
- Raport nr. 267576 / 2023, al Direcției Patrimoniu privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 90, jud. Dolj;
- Relevé construcție C1;
- Raport de avizare nr. 282803 din 21.08.2023 al Direcției Juridice;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 308 din 29.06.2023;
- Anexa la H.C.L. nr. 308 din 29.06.2023;
- Memoriu tehnic;
- Autorizație de construire nr. 50 din 23.03.1968



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.300232/ 2023

Notă Comandă

Prin HCL nr.450/2023 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel asupra terenului situat în Craiova, str.Nanterre nr.90. Cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului identificat în anexa la Hotărârea nr. 450/2023 se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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

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

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	3	e-mail

HOTĂRÂREA NR.450

privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr.90

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.267568/2023, raportul nr.267576/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.282803/2023 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr.90 și avizele nr.39/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.34/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.41/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului în suprafață de 56,31 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr.90, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

- Art.4.** Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel au obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, cuantumul folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenului identificat la art.1.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, precum și Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Nicoleta MIULESCU.

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA NR. 450/2023

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
(INTRAVILAN) scara 1:500

Sistem de proiecție "STEREO 70"

Teritoriul adrm. Craiova, jud. Dolj;
Adresa imobilului Craiova, jud. Dolj;
Str. Nanterre nr. 33
Nr. cadastral provizoriu.....

14.205 - teren
14.206 - complex

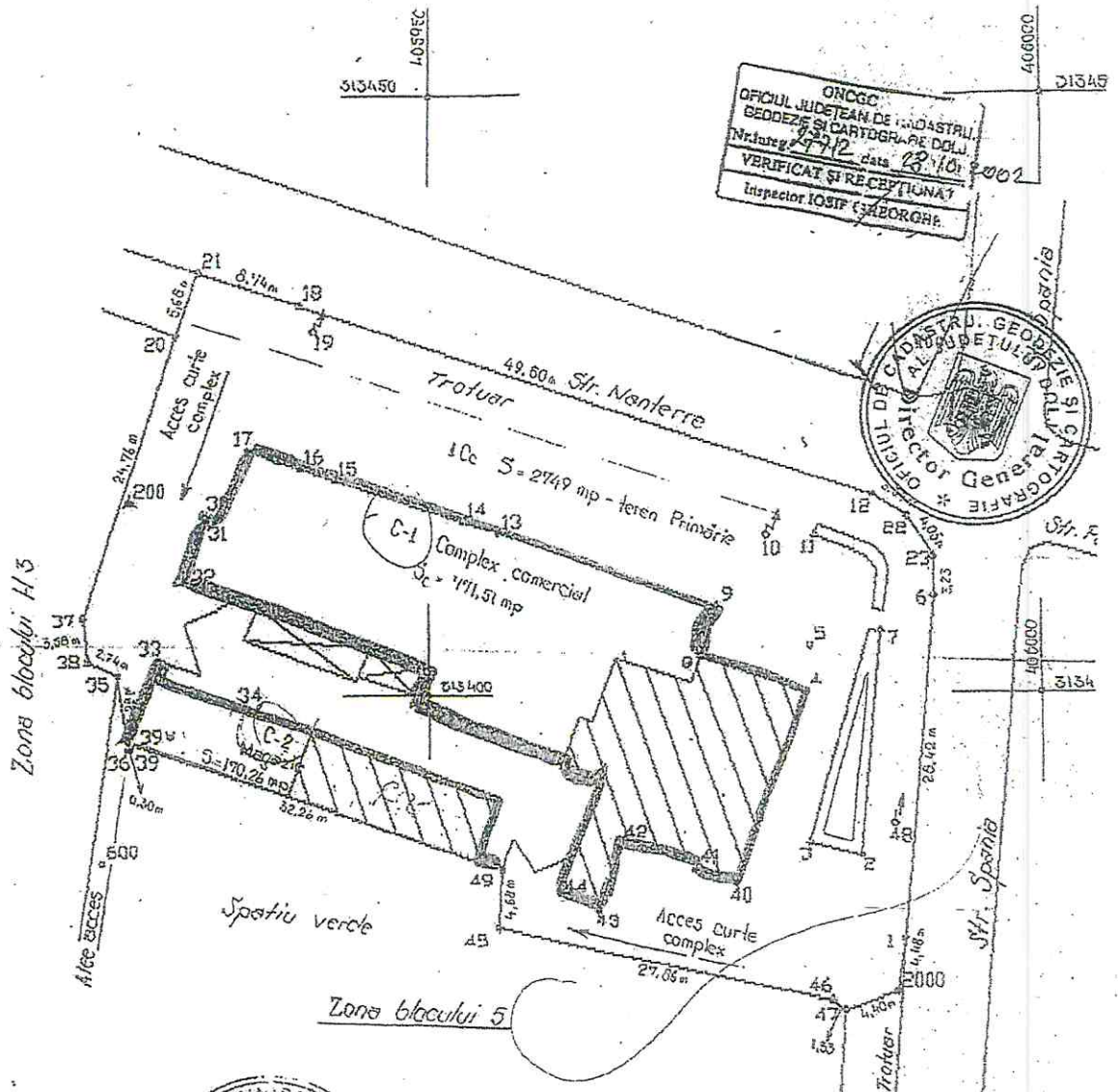
Proprietar construcție:

S.C. T.M. NANTERRE S.R.L. Cod SIRET: 16/0936572

Craiova, str. Nanterre nr. 33, jud. Dolj

Proprietar teren

Primăria Municipiului Craiova



Intocmit
Ing. BEDREAGĂ MARIUS

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN COTIȚĂ

Legendă:

- ⊗ - propr. S.C. T.M. NANTERRE S.R.L. (construcții)
- - complex + magazie
- - teren Primăria Craiova

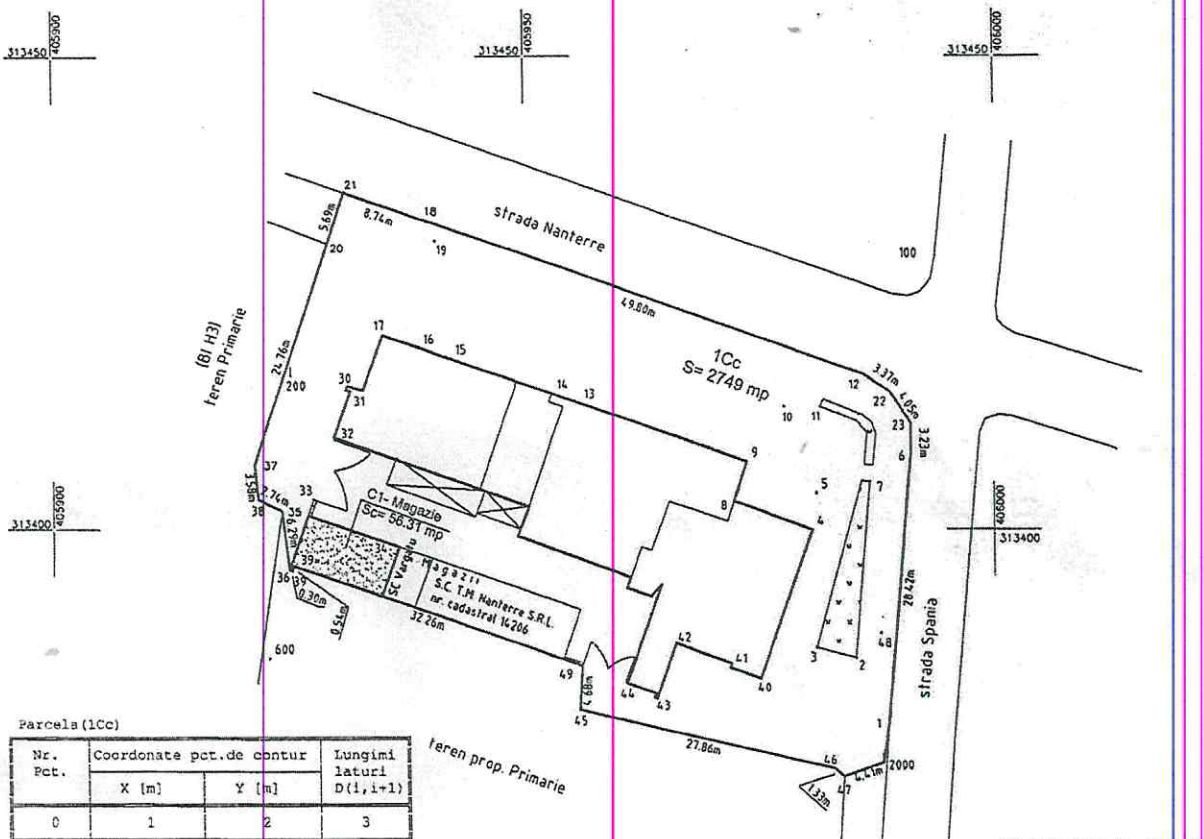
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A CORPULUI DE PROPRIETATE
(INTRAVILAN) - Scara 1:500

Judetul: Dolj
Unitatea administrativ teritoriala: mun. Craiova
Cod SIRUTA: 017069900
Adresa corpului de proprietate: mun. Craiova,
Str. Nanterre, nr. 90 (fost nr. 88)

Nr. cadastral al corpului de proprietate:

Proprietar constructii:
1. SC ALIA S.A.
Domiciliul: Craiova, str. Jietului, nr. 4, jud. Dolj

Proprietar teren:
1. CONSILIUL LOCAL CRAIOVA
Domiciliul: Craiova, str. A.I. Cuza, jud. Dolj



Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
21	313435.706	405930.959	8.740
18	313432.827	405939.211	49.799
12	313416.421	405986.230	3.368
22	313414.557	405989.035	4.050
23	313411.162	405991.244	3.234
6	313407.928	405991.247	28.419
1	313379.620	405988.736	4.481
2000	313375.189	405988.068	4.405
47	313373.723	405983.914	1.328
46	313374.598	405982.915	27.863
45	313380.867	405955.766	4.678
49	313385.537	405956.040	32.260
39x	313396.122	405925.566	0.541
39	313395.610	405925.391	0.300
36	313395.707	405925.107	6.288
35	313401.949	405924.350	2.741
38	313403.183	405921.903	3.581
37	313406.748	405921.563	24.759
20	313430.298	405929.204	5.686

S(1Cc) = 2749 mp

Intocmit: SC TOPO MILENIUM S.R.L.
prin Botea Cristian, Radu

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Recapitulatie suprafete
1 Cc S= 2749 mp - teren prop Primarie

Oficiul de Cadastru, Geodezie
si Cartografie DOLJ
Receptionat

Data
08.06.2004

Referat de aprobare

a Proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 90, jud. Dolj

Având în vedere:

Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 42325/02.02.2023, prin care domnul Sanda Florian Alin, în calitate de coproprietar al imobilului situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 90, imobil deținut de acesta împreună cu domnii Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, în baza Contractului de vânzare-cumpărare, autentificat de Societatea Profesională Notarială „Drăgușin Dănuț-Florin” cu nr. 844/17.06.2020, solicită acordarea folosinței terenului aferent acestuia.

Terenul aferent imobilului mai sus menționat, în suprafață de 56,31 mp, situat pe str. Nanterre, nr. 90, face parte din bunul cu denumirea „TEREN AF COMPLEX NANTERRE, NR.90 - 856MP”, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 195/2015, Anexa 1, poziția 4 modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 308/2023, Anexa 2, poz. 1.

Potrivit prevederilor art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință", iar potrivit art. 695 alin. (1) „Dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificate.

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

Superficia reprezintă un drept real ce poate fi constituit sau dobândit numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată, iar redevența se constituie venit la bugetul local.

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra bunului imobil-teren intravilan, în suprafață de 56,31 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: .2023

Semnătura:

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 267576/ .2023

Avizat,
Viceprimar,
Aurelia Filip



RAPORT

la Proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 90, jud. Dolj

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 267568/07.08.2023.2023, se propune adoptarea unei hotărâri De Consiliu Local privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra bunului imobil-teren intravilan, în suprafață de 56,31 mp, situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 90, pe o durată de 10 ani.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 42325/02.02.2023, domnul Sanda Florian Alin, în calitate de coproprietar al imobilului situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 90, imobil deținut de acesta împreună cu domnii Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, în baza Contractului de vânzare-cumpărare, autentificat de Societatea Profesională Notarială „Drăgușin Dănuț-Florin” cu nr. 844/17.06.2020, solicită acordarea folosinței terenului aferent acestuia.

Imobilul cu destinația de spațiu comercial-magazie (C1) tip P, cu aria construită de 56,31 mp și suprafață utilă de 46,18 mp, situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 90 (fost nr. 88), jud. Dolj, este format din trei încăperi: magazie, spațiu de desfăcere și magazie, identificat cu numărul cadastral 18419 și intabulat în CF 39319 Craiova.

Terenul aferent imobilului mai sus descris, în suprafața de 56,31 mp, conform Relevu magazie – C1, anexă la prezentul raport, reprezintă suprafața de teren solicitată de domnul Sanda Florian-Alin, în calitate de coproprietar al imobilului construcție C1 de mai sus.

Imobilul teren mai sus descris, în suprafață de 56,31 mp, situat pe str. Nanterre, nr. 90, face parte din bunul cu denumirea „TEREN AF COMPLEX NANTERRE, NR.90 - 856MP”, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 195/2015, Anexa 1, poziția 4 modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 308/2023, Anexa 2, poz. 1.

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

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

Potrivit alin. (1), art. 693 din Codul Civil, superficies reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări și dreptul de proprietate asupra terenului, al cărui proprietar este o altă persoană. Dreptul de superficie este un drept real principal, constituindu-se numai pentru bunuri imobile. Este un drept temporar, durata maximă a termenului de superficie fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispozițiilor art. 694 din Codul Civil.

Totodată, conform art. 695, alin. 1 din Codul Civil, „Dreptul de superficie se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă sau de cea necesară exploatării construcției edificate.”

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros, așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Cod Civil.

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarii acestui imobil, situat pe terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, contravaloarea folosinței terenului aferent imobilului construcție C1, aceasta constituind venituri ale autorității locale, propunem constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, pentru suprafața de 56,31 mp, pe o perioadă de zece ani.

În conformitate cu prevederile alin (1) art. 697 din Codul Civil, titularul dreptului de superficie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă,

ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și de alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, conform ghidului ANEVAR.

Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului ce urmează a se încheia între Autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcției, numit suprafațiar.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 377/2015 s-a aprobat la art.1 contractul cadru pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, iar la art. 2 a fost împuternicit Primarul Municipiului Craiova să încheie, să semneze contractele de suprafață, cu titlu oneros și să îndeplinească condițiile de publicitate imobiliară prevăzute de lege, și, totodată, cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, să fie suportate de beneficiarii dreptului de suprafață cu titlu oneros.

Potrivit art. 108 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile Locale și Consiliile Județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

În conformitate cu dispozițiile art. 693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârile Consiliului Local nr. 377/2015, art.108 și art. 362, alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ și în temeiul art.129, alin.2, lit.c), coroborat cu alin.6, lit.a), art.139, alin.1, coroborat cu alin. 3 lit.g) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului în suprafață de 56,31mp, situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 90 (fost nr. 88), ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în Planul de amplasament - Anexa 1 la prezentul raport.

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

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

4.Domnii Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel au obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la comunicarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce va avea ca obiect însușirea raportului de evaluare cu privire la cuantumul folosinței pe ultimii 3 (trei) ani, a terenului ce face obiectul constituirii superficiei.

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

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea
Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar cu
întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă
Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar cu
întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătură

Întocmit,
Insp. Cristina Ionela Kollek
Îmi asum responsabilitatea pentru
fundamentarea, realitatea și legalitatea
întocmirii acestui act oficial
Data:
Semnătură

ANEXA

RELEVEU MAGAZIE - C1

șcala 1:50

Judetul: Dolj

Unitatea administrativ teritoriala: CRAIOVA

Cod SIRUTA: 017069900

Adresa corpului de proprietate:

Craiova, str. Nanterre, nr. 90, (fost nr. 88)

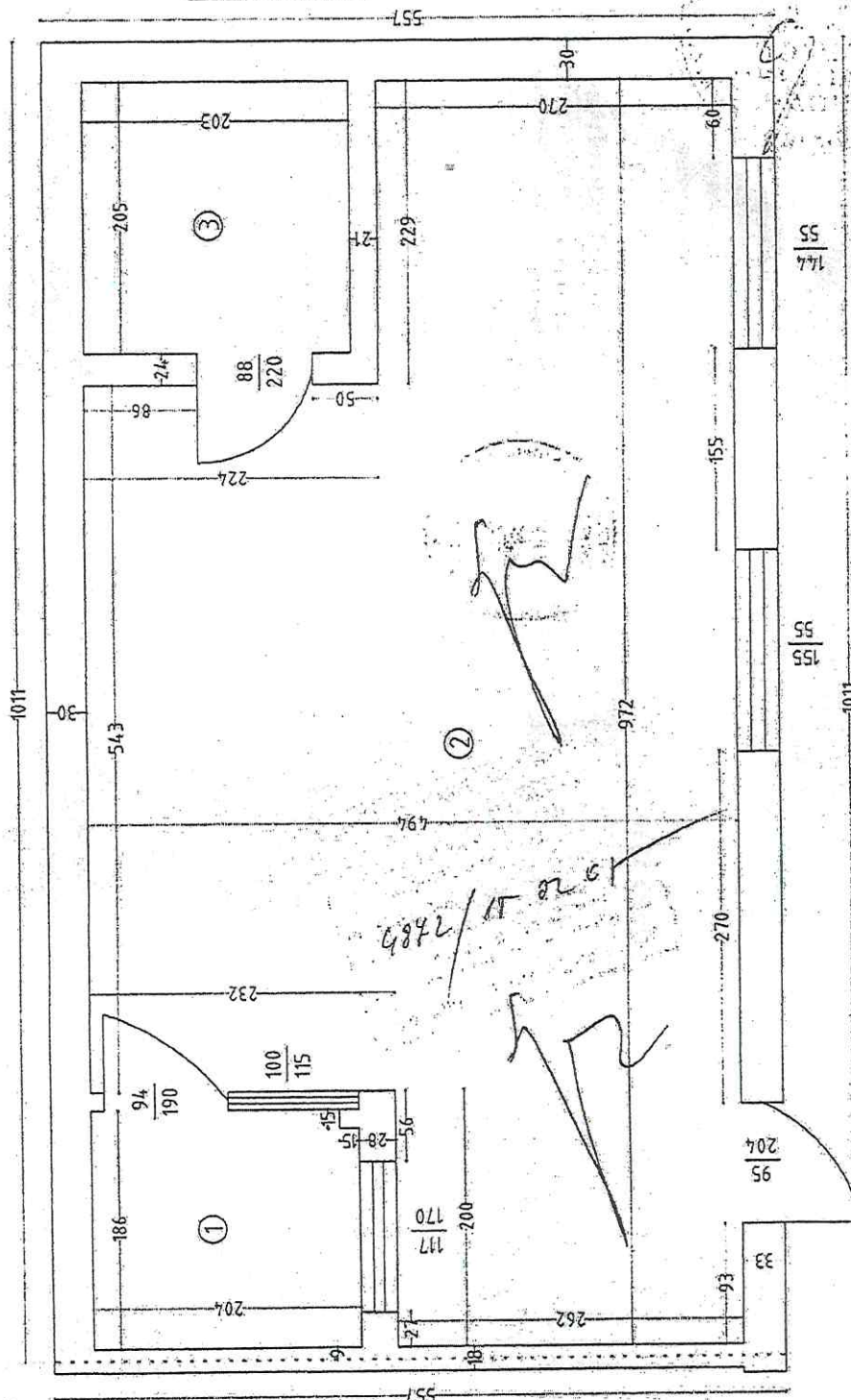
Denumire proprietar:

SC ALIA S.A.

Sediul: Craiova, str. Jietului,
nr. 4, jud. Dolj

Nr. cadastral al corpului de proprietate: B419

Recapitulatie suprafata		
nr crt.	Denumire	S. utila [mp]
1.	Magazie	3.77
2.	Magazie	38.25
3.	Magazie	4.16
Total supr. utila		46.18
Sup. constructiia		56.31



Intocmit: SC TOPO MILENIUM S.R.L.
prin Botea Cristian Radu

Data
25.01.2005

ANEXA 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

(INTRAVILAN) scara 1:500

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Teritoriul adra Craiova, jud. Dolj;

Adresa imobilului Craiova, jud. Dolj;

Str. Nanterre nr. 88

Nr. cadastral provizoriu

14.205 - teren

14.206 - constructii

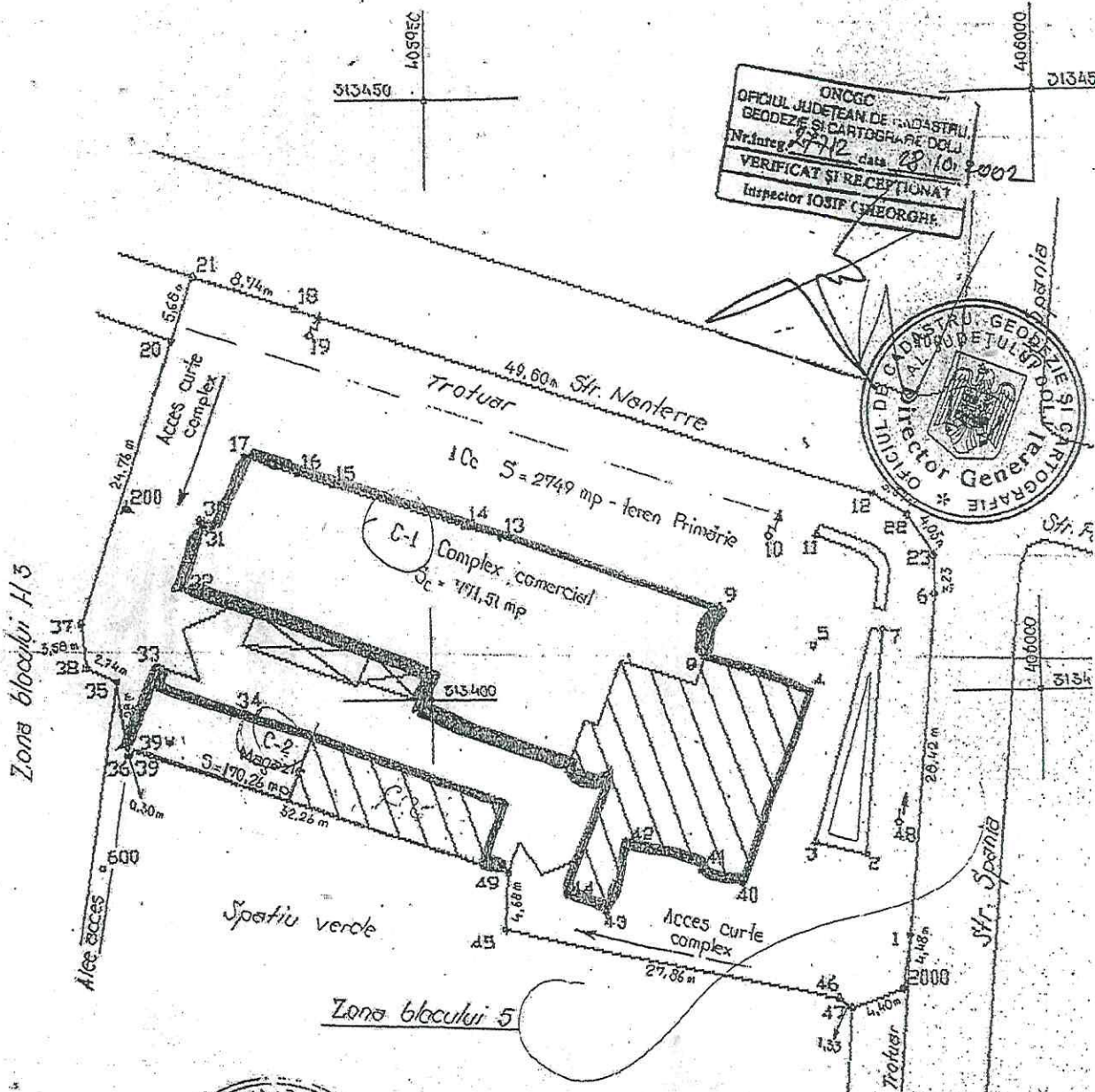
Proprietar constructie:

S.C. T.M. NANTERRE S.R.L. Cod SIKUES: 16/0936572

Craiova, str. Nanterre nr. 88, jud. Dolj

Proprietar teren

Primaria Municipiului Craiova



ONCG
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE DOLJ
Nr. înreg. 277/2 data 28.10.2002
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT
Inspector IOSIP GHEORGHE



Intocmit

Sing. BEDREAGA MARIUS

Legendă:

- propr. S.C. T.M. NANTERRE S.R.L. (constructii)
- complex + magazie
- teren Primăria Craiova

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. **282803/ 21.08.2023**

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

-Referatul de aprobare nr. 267568/2023;

-Raportul nr. 267576 din 18.08.2023 al Direcției Patrimoniu-Serviciul Patrimoniu pentru adoptarea unei hotărâri privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Nanterre nr.90, jud. Dolj;

-În conformitate cu prevederile art.693-702 din Noul Cod Civil, HCL nr. 377/2015;

-Potrivit art. 108, art. 362 alin.1, art. 129 alin. 2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.a și art. 196 alin.1 lit. a din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.;

-Potrivit Legii 514/2003, privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic.

AVIZAM FAVORABIL

proponerea privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Nanterre nr.90, jud. Dolj.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

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

Data:

Semnătura

**Intocmit,
cons. Jur. Isabela Cruceru**

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

Data:

Semnătura

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.308

privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.201044/2023, raportul nr.204199/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.217238/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și avizele nr.31/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.28/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.31/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.555-557 și art.1138 din Codul Civil și art.357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, după cum urmează:

- a) se completează cu bunurile prevăzute în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
- b) se modifică elementele de identificare ale bunurilor prevăzute în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
- c) se anulează pozițiile cu privire la bunurile prevăzute în anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
SCU

Anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.308/2023

Modificarea elementelor de identificare a bunurilor din inventarul domeniului privat al municipiului Craiova

Nr. Crt	Denumirea bunului	elemente de identificare, observații, stare de operativitate/nr de inventar	anul dobândirii/sau al dării în folosință	Valoare după modernizare Inv/lei.
1	Teren aferent complex Nanterre nr.90-856mp	nr inventar 41001133- modificare suprafata la 856mp	HCL 195/2015	673948
2	Teren str V Alecsandri nr.1 -241mp	nr inventar 41000262 modificare suprafata la241mp	792-anexa 2A- HCL nr.522/2007	230673

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lucian Costin DINDIRICA



MEMORIU TEHNIC

1. Denumirea lucrării: DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU INTABULARE IN CARTEA FUNCARA : nr. 30 din registrul de evidenta propriu.
2. Beneficiarii lucrării:
 - SC ALIA S.A. – prop. constructie, cu sediul in Craiova, str. Jietului, nr. 4, jud. Dolj;
 - CONSILIUL LOCAL AL MUN. CRAIOVA – prop. teren, cu sediul Craiova, str. A. I. Cuza, jud. Dolj.
3. Executantul lucrării: SC TOPO MILENIUM S.R.L. prin Botea Cristian Radu, autorizatie seria B nr. 296.
4. Obiectul lucrării:
Bunul imobil ce face obiectul prezentei documentatii este situat in Craiova, str. Nanterre, nr. 90, (fost nr. 88), jud. Dolj.

Nota

- Pentru amplasamentul Complex comercial, situat la adresa, Craiova, str. Nanterre, nr. 88, pe terenul proprietatea Primariei Municipiului Craiova, a fost intocmita anterior documentatie cadastrala inregistrata la OJCGC cu nr. 27712 din 28.10.2002 prin care terenul a primit nr. cad. 14205 ;
- Magazia C1 face parte din constructia ce a fost descrisa in lucrarea de cadastru nr. 27712 din 28.10.2002, ce a primit nr. cadastral 14206 ; In Cadrul constructiei C2 – Magazie , cu suprafata construita 170.26 mp, se afla 3 spatii comerciale de depozitare , astfel :
 - spatiul comercial situat in partea de est a constructiei , cu suprafata construita $S_c=75.98$ mp, a primit nr. cadastral 14206, facand obiectul lucrarii de cadastru nr. 27712 din 28.10.2002 - proprietar SC NANTERRE S.R.L. ;
 - Spatiul comercial situat in partea centrala a constructiei , apartinand SC Vargatu S.R.L.- nu face obiectul prezentei lucrarii si pentru care nu a fost intocmita documentatie de cadastru ;
 - spatiul comercial situat in partea de vest a constructiei , cu suprafata construita $S_c= 56.31$ mp, ce face obiectul prezentei lucrari- proprietar SC ALIA S.A. ;

Descrierea constructiei proprietatea lui SC ALIA SA

Magazia ce face obiectul lucrarii, face parte dintr-o constructie mai mare in care isi desfasoara activitatea mai multe societati, ea este situata in partea de vest a acesteia;

Nr. Crt.	Destinație	Suprafața ocupată la sol	Nr. Niveluri	Nr. Incaperi
1	Magazie (C1)	56.31	P	3

Magazie - C1 – este construita din caramida si BCA, acoperita cu placa de beton si carton gurdnat, suprafata construita $S_c= 56.31$ mp, este compusa din trei magazine cu suprafata utila $S_u=46.18$ mp ;

5. Scopul lucrării:
Intabulare in Cartea Funciara a imobilului.
6. Amplasamentul bunului imobil:
 - bunul imobil este amplasat in Craiova, str. Nanterre, nr. 90 (fost nr. 88), jud. Dolj.
7. Situatia juridica a imobilului:
Imobilul se identifica conform:
 - Autorizatie pentru executare lucrari nr. 50 din 25.03.1968.
 - Decizia nr. 147 din 26.10.1990.
 - Adresa nr. 9119 din 11.02.2005.
 - Certificat de nomenclatura stradala nr. 1394 din 03.02.2005.
8. Operatiuni topo-cadastrale efectuate
Identificarea suprafetei terenului aferent imobilului s-a facut astfel:

In vederea intocmirii documentatiei la faza de teren s-a inceput cu recunoasterea configuratiei imobilului si confruntarea actelor cu situatia din teren.

Dupa recunoastere s-a trecut la efectuarea masuratorilor necesare intocmirii documentatiei topografice pentru determinarea suprafetei terenului . Masuratorile au fost executate cu ajutorul statiei totale Leica, a ruletei metalice de 50 m .

Puncte vechi folosite

- T 43 = 1000 semnal Bloc C5 Valea Rosie
- C 43-2 = 100
- C 43-1 = 3000

Pentru determinarea suprafetei si a conturului constructiilor, s-a plecat in drumuire cu circuit inchis, din punctul 100 (C 43-2), orientarea facandu-se pe pct. 1000 (T 43 Bl. C5) si 3000 (C 43-1). In drumuire au fost determinate punctele de statie 200, 600 si 2000. Din punctele de statie s-au radiat toate punctele necesare determinarii suprafetei. Coordonatele tuturor punctelor au fost calculate in sistem de proiectie STEREO 70. Suprafata totala de teren care a fost masurata, se identifica in teren conform planului de amplasament si delimitare

- Masuratorile s-au efectuat cu Statia Totala Leica TC 307.

Planul de amplasament si delimitare a bunului imobil a fost intocmit la scara 1:500, iar releveele la scara 1:100.

In urma masuratorilor a rezultat suprafata totala a terenului prop. primarie aferent intregului spatiu comercial : 1 Cc S= 2749 mp;

Au fost consultate documentatiile specificate in avizul de executie nr.30527 din 09.11.2001 si 35799 din 02.12.2003 , sunt lucrari intocmite in cadrul fostului Complex comercial "Nanterre" si nu reprezinta lucrari vecine cu Magazia ce face obiectul lucrarii ;

Vecinatati, limite si imprejurimi

- Nord : Intre punctele 21 - 18 = 8.74 m, Intre 18 - 12 = 49.80 m, Intre 12 - 22 = 3.37 m, Intre 22 - 23 = 4.05 m, limita conventionala, str. Nanterre;
- Sud : Intre punctele 35 - 38 = 2.74 m, gard viu, Intre 36 - 39 = 0.30 m, zidul constructiei C-2, Intre 39 - 49 = 32.26 m, zidul constructiei C-2, Intre 45 - 46 = 27.86 m, gard viu, Intre 46 - 47 = 1.33 m, gard viu, Intre 47 - 2000 = 4.41 m, limita conventionala, trotuar;
- Est : Intre punctele 23 - 6 = 3.23 m, Intre 6 - 1 = 28.42 m, Intre 1 - 2000 = 4.48 m, limita conventionala, str. Spania, Intre 39 - 39* = 0.54 m, zona blocului 5;
- Vest : Intre punctele 21 - 20 = 5.69 m, limita conventionala, trotuar, Intre 20 - 37 = 24.76 m, gard viu, Intre 37 - 38 = 3.58 m, gard viu, Intre 35 - 36 = 6.29 m, limita conventionala, zona blocului H3, Intre 49 - 45 = 4.68 m, gard viu, zona blocului 5.

Intocmit
SC TOPO MILENIUM SRL
prin ing. Boles Cristina Radu

Data
25.01.2005



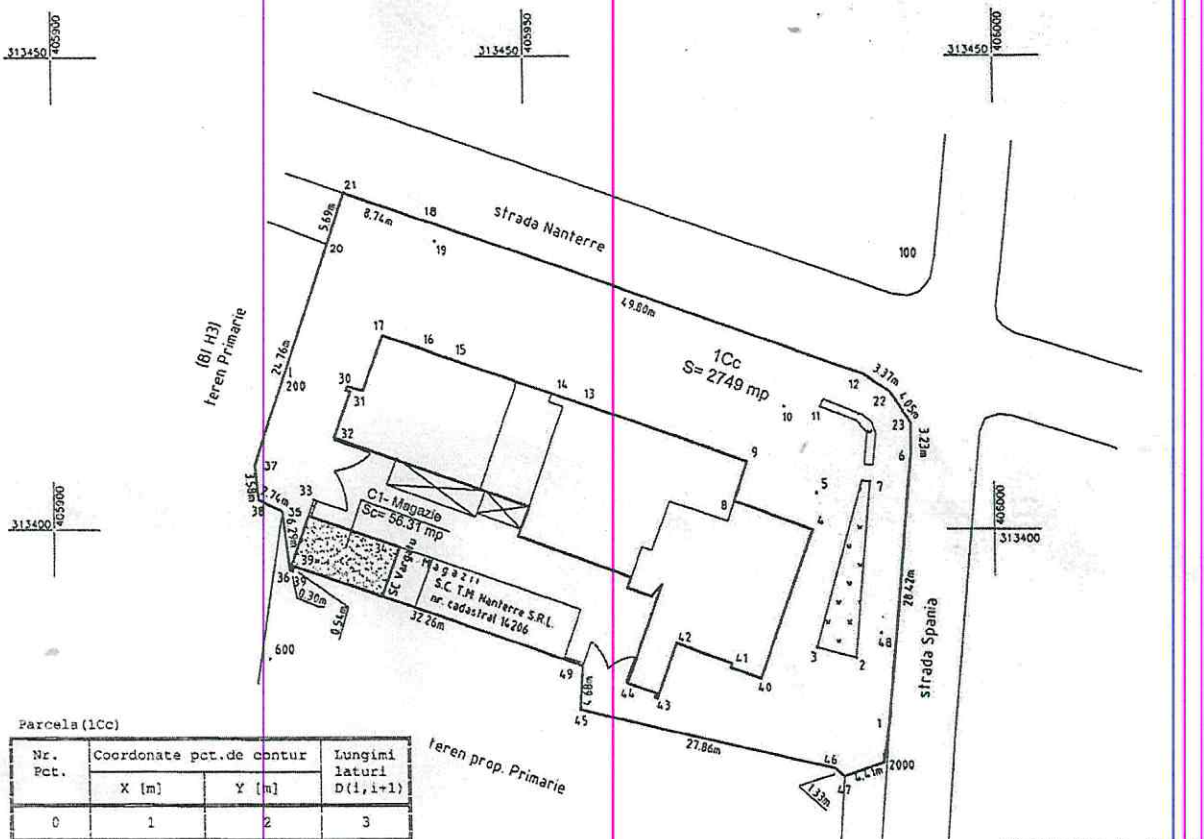
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A CORPULUI DE PROPRIETATE
(INTRAVILAN) - Scara 1:500

Judetul: Dolj
Unitatea administrativ teritoriala: mun. Craiova
Cod SIRUTA: 017069900
Adresa corpului de proprietate: mun. Craiova,
Str. Nanterre, nr. 90 (fost nr. 88)

Nr. cadastral al corpului de proprietate:

Proprietar constructii:
1. SC ALIA S.A.
Domiciliul: Craiova, str. Jietului, nr. 4, jud. Dolj

Proprietar teren:
1. CONSILIUL LOCAL CRAIOVA
Domiciliul: Craiova, str. A.I. Cuza, jud. Dolj



Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(1,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
21	313435.706	405930.959	8.740
18	313432.827	405939.211	49.799
12	313416.421	405986.230	3.368
22	313414.557	405989.035	4.050
23	313411.162	405991.244	3.234
6	313407.928	405991.247	28.419
1	313379.620	405988.736	4.481
2000	313375.189	405988.068	4.405
47	313373.723	405983.914	1.328
46	313374.598	405982.915	27.863
45	313380.867	405955.766	4.678
49	313385.537	405956.040	32.260
39x	313396.122	405925.566	0.541
39	313395.610	405925.391	0.300
36	313395.707	405925.107	6.288
35	313401.949	405924.350	2.741
38	313403.183	405921.903	3.581
37	313406.748	405921.563	24.759
20	313430.298	405929.204	5.686

S(1Cc) = 2749 mp

Intocmit: SC TOPO MILENIUM S.R.L.
prin Botea Cristian, Radu

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Recapitulatie suprafete
1 Cc S= 2749 mp -teren prop Primarie

Oficiul de Cadastru, Geodezie
si Cartografie DOLJ
Receptionat

Data
08.06.2004

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

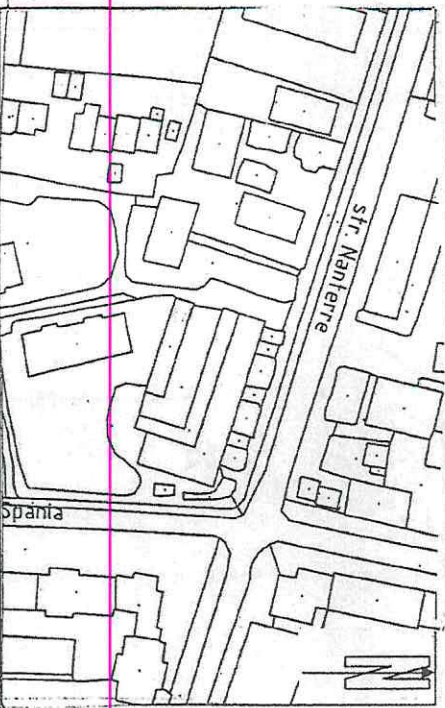
din mun. Craiova, str. Nanterre, nr. 90, (fost nr. 88)

Judetul Dolj
Unitatea administrativ-teritoriala mun. Craiova
Cod SIRUTA : 01 71069900
Cod intravilan/extravilan _____

Sectiune plan/nomenclatură _____
Nr. sector cadastral _____
Nr. cadastral al corpului de proprietate _____
Nr. carte funciara _____

184/9

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE



ADATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Cugetoria de folosina	Cod grupă destinate	Suprafata din masuratori (mp)	Cusa de cultive	Zona in cadrul localitatii	Mentuni
TOTAL						

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr corp cladire / constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupă destinate	Mentuni
CI	Magazie	56.31	CIE	
TOTAL				
		56.31	-	-

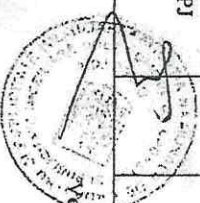
C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr crt	Nume / Denumire proprietar/firma	Adresa/sediu firma	cod numeric personal/SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii	Cod grupă proprietate	Suprafata din act (mp)	Mod de delinare	Mentuni
1	S.C. ALIA S.A.	Craiova, str. Jichului, nr. 4, jud. Dolj	2317197	Autorizatie pentru executare de Lucrari nr. 50 din 23.03.1968 Decizia nr. 147 din 26.10.1990	PJ	-	-X	-

Intocmit: SC TOPO MILENIUM SRL
prin: Botca Cristian Radu

Data 14.02.2005

Verificat



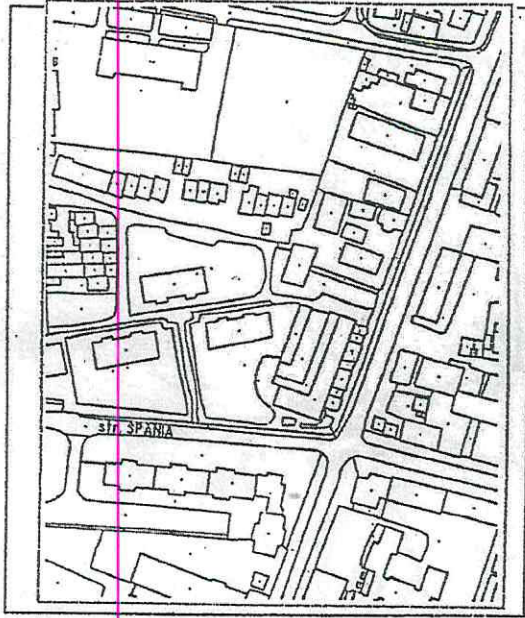
FISA BUNULUI IMOBIL

Adresa : Craiova, str. Nanterre nr.88, jud. Dolj

Județul Dolj
Teritoriul administrativ Craiova
Cod SIRUTA
Cod intravilan/extravilan

Secțiune plan/nomenclatură
Nr.sector cadastral
Nr.cadastral provizoriu al bunului imobil
Nr.carte funciara

14205 - teren
14206 - court.



Nr. Parcela	Categoria de Folosinta	Cod grupa Destinate	Supraf. din Masuratori (mp)	Clasa De Calitate	Zona in Cadru localitati	Mentiiuni
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Cc	TD I	2749			Folosinta in indiviziune
TOTAL			2749			

B.DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr.corp Cladire/ Constr.	Denumire	Supraf. Construita La sol (mp)	Cod grupa Destinate	Mentiiuni
1.	2.	3.	4.	5.
C-1	Spatiu comercial	206.39	CCOM	S utila
C-2	Magazie	75.98	CANEX	S utila
TOTAL				

C.DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr si data inreg.	Cod Grup a propr	Suprafata din act (mp) Teren C-tie		Mod de detinere Teren/construcție Exclusiv Indiviz		Mentiiuni
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	S.C. TM NANTERRE S.R.L.	Craiova, str. Nanterre nr.88, jud.Dolj	16 / 0936572	Contract de vanzare-cumparare	J	-	318	-- / X	X / --	Construcție in proprietate exclusiva.
2.	PRIMARIA MUNICIPIULU CRAIOVA									Teren dat in folosinta
Inlocuiri										

Intocmit
Sing. Marius BEC

Verificat

14205 - teren
14206 - court.

364

AUTORIZAȚIE PENTRU EXECUTARE DE LUCRĂRI

Nr. 50 din 25 III 1968

Ca urmare a cererii adresată de OCL ALIMENTARA CRAIOVA

cu sediul domiciliul în localitatea CRAIOVA str. DOLJ
nr. raionul CRAIOVA regiunea DOLJ Inregistrat
Sub nr. 4505 7353/132 din 19 III 68

În baza referatului D.S.A.P.C. — Serviciul avizări din 19 III 68
se autorizează executarea lucrărilor de construirea unor magazine necesare depozitării
marfelor în ambalajele pe complexul comercial din localitatea Bistritea
în localitatea Craiova str. Bistritea

a) lucrări de bază CONSTRUCȚII — INSTALAȚII

b) lucrări provizorii de șantier

În conformitate cu documentația tehnică, vizată de noi spre neschimbare cuprinzând piesele scrise și desenate
precum și avizele și aprobările legale specificate în borderoul respectiv care face parte integrantă din autori-
zația de față.

Valoarea totală a lucrărilor pentru care se acordă autorizația de față este după deviz evaluată pe bază de indici de lei

135.200

Prezenta autorizație este valabilă timp de un an de la data eliberării ei.

Nerespectarea prevederilor autorizației de față, inclusiv a documentației care a stat la baza eliberării
ei, se va urmări conform prevederilor art. 16 din Decretul nr. 144/1958.

S-a eliberat autorizația de față împreună cu documentația tehnică reținându-se

de uzul general nr. 50 din 25 III 1968

