

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului minim de pornire al negocierii redevenței, pentru terenul care aparține domeniului public al municipiului Craiova, aferent Restaurantului Stejarul, situat în Parcul Tineretului**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.05.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.71926/2022, raportul nr.87981/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.89532/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului minim de pornire al negocierii redevenței, pentru terenul care aparține domeniului public al municipiului Craiova, aferent Restaurantului Stejarul, situat în Parcul Tineretului;

În conformitate cu prevederile art.871-873 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.136/2011 referitoare la concesiunea prin negociere directă, către S.C. ELGA S.A., a unui teren aparținând domeniului public al municipiului Craiova, aferent Restaurantului „Stejarul”, situat în Parcul „Tineretului” din municipiul Craiova;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.a, 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, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului minim de pornire al negocierii redevenței, pentru terenul care aparține domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 1005 mp., care face parte din suprafața de 522.003 mp, identificat cu nr.cad.22573/2, înscris în Cartea Funciară nr.205725, aferent Restaurantului Stejarul, situat în Parcul Tineretului, în cuantum de 66.012 lei anual (65,68 lei/mp/an), echivalent a 13.357 euro (13,29 euro/mp/an), respectiv în cuantum de 5.501 lei lunar (5,4736 lei/mp/lună), echivalent 1.113 euro (1,1076 euro/mp/lună), prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2)** Valorile prevăzute la alin.1 din prezenta hotărâre nu includ TVA.

**Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

**Municipiul Craiova**  
**Primăria Municipiului Craiova**  
**Direcția Patrimoniu**  
**Serviciul Patrimoniu**

Nr.

**Referat de aprobare**

la Proiectul de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare în vederea stabilirii nivelului minim al redevenței de la care se pornește negocierea asupra terenului în suprafață de 1005 mp, aferent Restaurantului „Stejarul”, situat în Parcul „Tineretului” din municipiul Craiova, care aparține domeniului public al municipiului Craiova

Prin Hotărârea nr.136/2011, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat, la art.1 concesiunea prin negociere directă, către S.C. ELGA S.R.L., pe o perioadă de 49 de ani, a terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 1005 mp., aferent Restaurantului „Stejarul”, situat în Parcul „Tineretului” din municipiul Craiova, construcție ce aparține acestei societăți comerciale, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.2571/17.07.1995. Conform art. 2 al acestei hotărâri, nivelul minim al redevenței de la care se pornește negocierea se stabilește prin raport de evaluare, iar acesta va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Contravaloarea redevenței asupra terenului se constituie venit la bugetul local.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.27725/07.02.2022 pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.66583/2022 evaluarea pentru stabilirea cuantumului nivelului minim al redevenței de la care se pornește negocierea, asupra terenului identificat anterior.

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.” De asemenea, potrivit art.307 alin1, „redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.”

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.136/2011, în conformitate cu prevederile art.871, 872 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. a), art. 139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, este necesară și oportună promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea însușirii raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim al redevenței de la care se pornește negocierea asupra terenului în suprafață de 1005 mp, aferent Restaurantului „Stejarul”, situat în Parcul „Tineretului” din municipiul Craiova, care aparține domeniului public al municipiului Craiova

PRIMAR,  
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

Șef serviciu  
Lucian-Cosmin Mitucă

**RAPORT,**

la proiectul de hotărâre privind  
însușirea raportului de evaluare ce stabilește nivelul minim al redevenței de la care se pornește  
negocierea asupra terenului ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova, în  
suprafață de 1005 mp, aferent Restaurantului „Stejarul”, situat în Parcul Tineretului din  
municipiul Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.136/2011 s-a aprobat, la art.1, concesiunea, prin negociere directă către S.C. Elga S.A., pe o perioadă de 49 de ani, a terenului aparținând domeniului public al Municipiului Craiova, în suprafață de 1005 mp, aferent Restaurantului „Stejarul”, situat în Parcul Tineretului din municipiul Craiova, identificat în anexa la această hotărâre. Nivelul minim al redevenței de la care se pornește negocierea, se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova, conform articolului 2 .

Prin referatul de aprobare nr.71926/05.05.2022. s-a stabilit ca fiind oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii redevenței pentru terenul mai sus menționat.

Având în vedere Contractul de achiziție publică nr.27725/07.02.2022 pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat, prin nota de comandă nr.66583/2022, un raport de evaluare prin care să se stabilească valoarea redevenței minime lunare, în lei/mp, pentru terenul ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova, în suprafață de 1005 mp, ce face parte din suprafața de 522.003 mp de teren, cu nr. cadastral 22573/2, situat în Parcul Tineretului din Craiova, astfel cum rezultă din HCL nr.320 / 2009.

În cadrul raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Craiova sub numărul 76164/2022, a fost stabilit prețul de pornire al negocierii redevenței asupra terenului ce face obiectul evaluării și anume: valoarea estimată a redevenței minime anuale este 66.012 lei (65,68 lei/mp/an) echivalent a 13.357 euro (13,29 euro/mp/an), iar valoarea estimată a redevenței minime lunare este 5.501 lei (5,4736 lei/mp/luna), echivalent 1.113 euro (1,1076 euro/mp/luna). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9419 lei pentru un euro, curs valutar din 08.04.2022, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - ed. Iroval-București - 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 71926/2022, cu prevederile art.871-873 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit.a),

art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului minim de pornire al negocierii redevenței pentru terenul ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova, în suprafață de 1005 mp, ce face parte din suprafața de 522.003 mp, identificat cu nr. cad.22573/2 , înscris în Cartea Funciară nr. 205725 situat în Craiova, Parcul Tineretului, aferent Restaurantului Stejarul, în cuantum de 66.012 lei anual (65,68 lei/mp/an) echivalent a 13.357euro (13,29 euro/mp/an), respectiv în cuantum de 5.501 lei lunar (5,4736 lei/mp/luna), echivalent 1.113 euro (1,1076 euro/mp/luna) - valorile nu includ TVA - conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

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

*Data:*

*Semnătura:*

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

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

*Data:*

*Semnătura:*

Întocmit,  
Insp.Florentina Gavrilescu

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

*Data:*

*Semnătura:*



07/04/2022

# RAPORT DE EVALUARE

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

**PROPRIETAR:****MUNICIPIUL CRAIOVA****CLIENT:****U.A.T. CRAIOVA****UTILIZATOR DESEMENAT:****U.A.T. CRAIOVA**

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

**APRILIE 2022**

Catre,

**U.A.T. CRAIOVA**

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

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

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

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

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

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

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

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluat**  
**Director general**



**SINTEZA EVALUARII**

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

**Situatia proprietatii la data evaluari:**

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

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

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

Specificatie	Valoare estimata	
<b>Teren intravilan - Mun. Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj, (S = 1.005,00 mp), parte din N.C. 205725</b>	<b>610.893 lei</b>	<b>123.615 €</b>
<b>Redeventa minima anuala</b>	<b>66.012,00 lei</b>	<b>13.357,00 €</b>
Redeventa minima anuala unitara/mp	65,6836 lei	13,29 €
<b>Redeventa minima lunara</b>	<b>5.501,00 lei</b>	<b>1.113,00 €</b>
Redeventa minima lunara unitara/mp	5,4736 lei	1,1076 €

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

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

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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





## DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



## CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

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

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

### 1.4. Obiectul evaluării

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

### 1.5. Scopul evaluării

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

### 1.6. Definirea valorii și data estimării

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

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

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

**Data estimarii valorii** este 08.04.2022.

### 1.7. Modul de exprimare a valorii

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

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

### 1.8. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

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

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

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

### 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Craiova, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, presupuse schimbarii conditiilor viitoare.

### Ipoteze speciale

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism si avand in vedere faptul ca terenul este acoperit de o constructie, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Craiova. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala si nici extras de carte funciara a terenului. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala ca aceste acte exista, iar dreptul de proprietate al Mun. Craiova este deplin, fara a exista restrictii ale acestuia;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare si a dreptului de proprietate al Municipiului Craiova asupra bunului subiect s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia apartine in totalitate Municipiului Craiova.

### 1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizariilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

### 1.11. Natura si sursele informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

#### 1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

#### 1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta.

Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

### 1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

### 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

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

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

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

### 2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

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

Artere importante de circulatie in apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei:

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

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

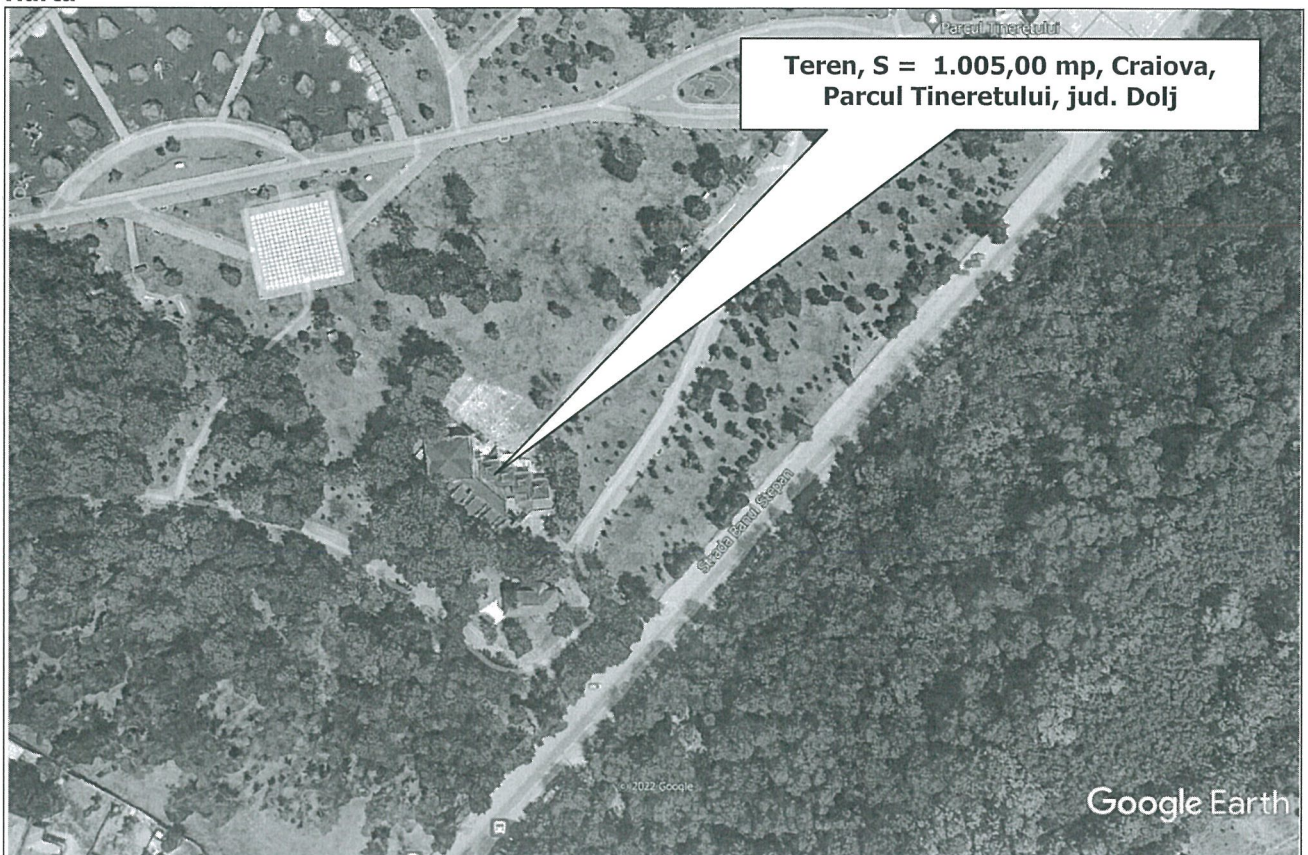
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

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

### Concluzie:

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

### Harta



### 2.4. Descrierea terenului

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

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

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



**2.5. Analiza pietei**

**2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare**

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu.

In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.6. Analiza pieței imobiliare din România

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

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



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

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

## 2.7. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.8. Piata imobiliara in Municipiul Craiova

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

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

Capital Markets, CBRE Romania.

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

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

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

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

## 2.9. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

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

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

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

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

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

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

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

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

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

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

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

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

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

## **Concluzii cu privire la analiza de piață**

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

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

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

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

**Piata imobiliara este o piata activa.**

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 3.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
<b>Industriala</b>	nu	nu	nu	nu
<b>Comerciala</b>	da	da	da	da
<b>Rezidentiala</b>	da	da	da	Nu

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

### 3.2. Modul de abordare a valorii

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

#### 3.2.1. Abordarea prin piata

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

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

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

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

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

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

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

### Explicitarea ajustarilor:

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

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

### 3.2.2. Estimarea redeventei minime

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

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

$V_p$  – valoare proprietate;

$V_a$  – venitul anual;

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

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

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

$a$  – rata de actualizare

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

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

$r$  – redeventa anuala

Pentru determinarea redeventei minime se utilizeaza formula:

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

Etape de lucru:

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

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

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

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

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

## b. stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „(2) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.” De asemenea în Legea 50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

In conditiile date se considera ca perioada luata in calcul pentru concesiune sa fie 25 de ani. Avand in vedere faptul ca banii sufera modificari in timp, fiind influentati de inflatie, deflatie, riscuri economice, sociale si politice, in estimarea redevenței (superficii) minime se ia in calcul un factor de actualizare care inglobeaza toti acesti factori ce nu ar fi inclusi in cazul in care s-ar raporta in mod matematic valoarea proprietatii la cei 25 de ani.

## c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

**Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata a Romaniei + Prima de risc aditionala**

### c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

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

### c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata de real estate. S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de **0,83**.

(sursa: [http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html#discrete](http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete))

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

### c.3. Prima de risc specifica riscului de piata

Pentru prima de risc specifica pietei s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara.

Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de **2,18%**. Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru pietele de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

(sursa: [http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html))

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

#### c.4. Prima de risc aditional

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

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

(sursa: [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html))

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

În concluzie, rata de actualizare devine:

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

#### d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

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

#### e. determinarea cuantumului redevenței minime

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

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

**Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj  
(S = 1.005,00 mp), parte din N.C. 205725**

<b>Redeventa minima anuala_rotunjita</b>	<b>66.012,00 lei</b>	<b>13.357,00 €</b>
Redeventa minima anuala unitara/mp	65,68 lei	13,29 €
<b>Redeventa minima lunara_rotunjita</b>	<b>5.501,00 lei</b>	<b>1.113,00 €</b>
Redeventa minima lunara unitara/mp	5,4736 lei	1,1076 €

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.



## CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

### 4.1. Estimarea valorii finale

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

Specificatie	Valoare estimata	
<b>Teren intravilan - Mun. Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj, (S = 1.005,00 mp), parte din N.C. 205725</b>	<b>610.893 lei</b>	<b>123.615 €</b>
<b>Redeventa minima anuala</b>	<b>66.012,00 lei</b>	<b>13.357,00 €</b>
Redeventa minima anuala unitara/mp	65,6836 lei	13,29 €
<b>Redeventa minima lunara</b>	<b>5.501,00 lei</b>	<b>1.113,00 €</b>
Redeventa minima lunara unitara/mp	5,4736 lei	1,1076 €

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

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

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

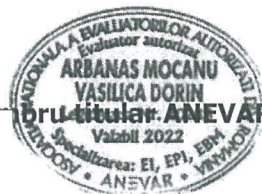
**Notă 4:** Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

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

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

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

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat**  
**Director general**



## CENTRALIZATOR

## VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (FARA TVA)

Specificatie	Valoare estimata	
<b>Teren intravilan - Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj, (S = 1.005,00 mp), parte din N.C. 205725</b>	<b>610.893 lei</b>	<b>123.615 €</b>
<b>Redeventa minina anuala</b>	<b>66.012,00 lei</b>	<b>13.357,00 €</b>
Redeventa minima anuala unitara/mp	65,6836 lei	13,29 €
<b>Redeventa minina lunara</b>	<b>5.501,00 lei</b>	<b>1.113,00 €</b>
Redeventa minima lunara unitara/mp	5,4736 lei	1,1076 €



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**

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

**CALCUL REDEVENTA  
TEREN INTRAVILAN**

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	1.005,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	123,00
curs de schimb	lei/euro	4,9419
valoarea de piata a terenului	lei	610.893,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	9,75%
factorul de actualizare	-	9,2542
$\sum_{k=1}^{n} \frac{1}{(1+a)^k}$		
<b>Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, jud. Dolj, (S = 1.005,00 mp), parte din N.C. 205725</b>		
<b>Redeventa minima anuala_rotunjita</b>	<b>66.012,00 lei</b>	<b>13.357,00 €</b>
Redeventa minima anuala unitara/mp	65,68 lei	13,29 €
<b>Redeventa minima lunara_rotunjita</b>	<b>5.501,00 lei</b>	<b>1.113,00 €</b>
Redeventa minima lunara unitara/mp	5,4736 lei	1,1076 €

## BLITZ

VANZARI ↓ INCHIRIERI ↑ DESPRE BLITZ ↓ BLOG

OFERTELE TALE

ADAUGA PROPRIETATE

### Teren intravilan 1550 mp în cartierul Catargiu

ID: BLITZ 75624TV

Actualizat: 15.11.2021

Zona : Lascar Catargiu

Pret/mp: 120 €

Rata lunara: 57794 €

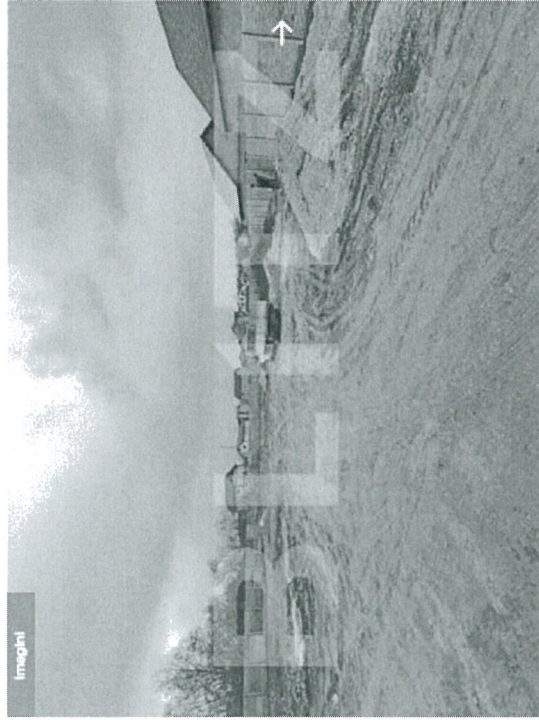
Calculator credit

186.000 €

Pret/mp: 120 €

TRIMITE OFERTA DE PRET

Imagini



Descarca PDF

Salveaza

Trimite oferta prin email

### Caracteristici

Suprafata: 1550 mp

Front: 30-50 ml mp

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

Destinatii: Casa Duplex, Bloc, Hala

Acte/Avize: Certificat Urbanism

Alte criterii: Teren plat

### Descriere Oferta

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



Alexandru Pican

Broker | Partner

+4 0351 455 333

office@blitz.ro

Acest anunt este verificat de catre agent

TRIMITE FEEDBACK

### Te intereseaza oferta? Programeaza o vizionare!

Nume si prenume \*

Telefon \*

Email \*

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

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

SOLICITA VIZIONARE

adroe

Ce proprietate căutăm? ..

În ce oraș?

Căutare

Plasați un anunț

[Vezi detalii](#)

## Vand teren Craiova, Catargiu

**Total tranziții:** 18.

**Adăugat:** 01-07-2022

**Va fi sters:** 08-07-2022

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

Plasați anunțul dvs.

## Mesaj pentru autor:

**Nume:**

**Număr de telefon:**

**Email:**

**Mesaj:**

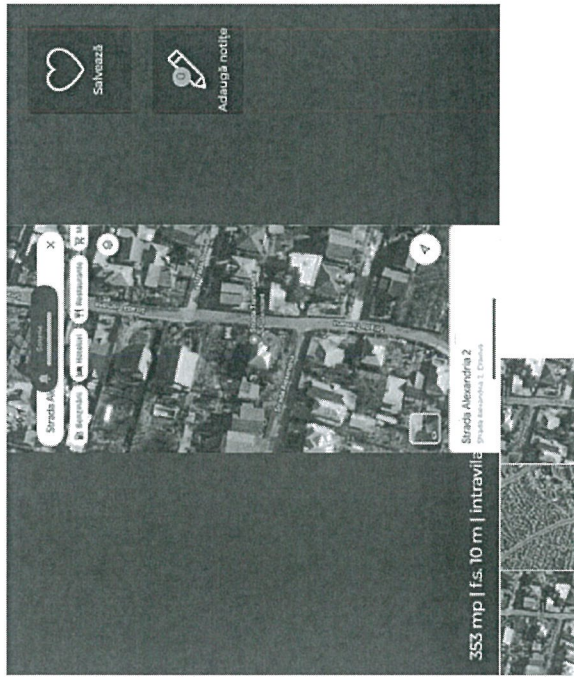
600 EUR - Teren construcții de vânzare  
Craiova, zona 1 Mai - Vezi hartă

### Teren construcții de vânzare

Craiova, zona 1 Mai - Vezi hartă

70.600 EUR

Actualizat în 31.03.2022



Anunț publicat de:

MARIUS  
proprietar

0767 732 815

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul  
anunțului **XV0603MIH** de pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

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

Ma interesează proprietatea  
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0603MIH> găsită pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro).  
Poți detalia...

TRIMITE MESAJ

Tiparește anunțul Distribuie Ascunde anunț Seizează o problemă

#### Detalii

Teren 353 metri patrat zona Spitalu judetean, 1 Mai.

Terenul este pe colt, are deschidere la 2 strazi.

- deschidere 10 metri la stra Termana.

- deschidere 35 metri la strada Alexandria.

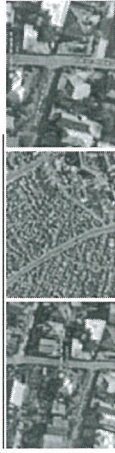
Terenul este racordat la apa si canalizare.

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



## 2.600 EUR - Teren construcții de vânzare

Trisova, zona 1 Mai - Vezi hartă



 Tipărește anunțul

 Distribuie

 Ascunde anunț

 Sesezează o problemă

Modul detalii...

TRIMITE MESAJ



### Detalii

Teren 353 metri patrati zona Spitalu Judetean, 1 Mai.

Terenu este pe colt are deschidere la 2 strazi:

- deschidere 10 metri la stra Tismana.

- deschidere 35 metri la strada Alexandria.

Terenu este racordat la apa si canalizare.

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

Pret 200 metru patrat FIX.



Casa lasi

### Caracteristici

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



Material



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 205725**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 205725 Craiova

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

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

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

**C. Partea III. SARCINI**

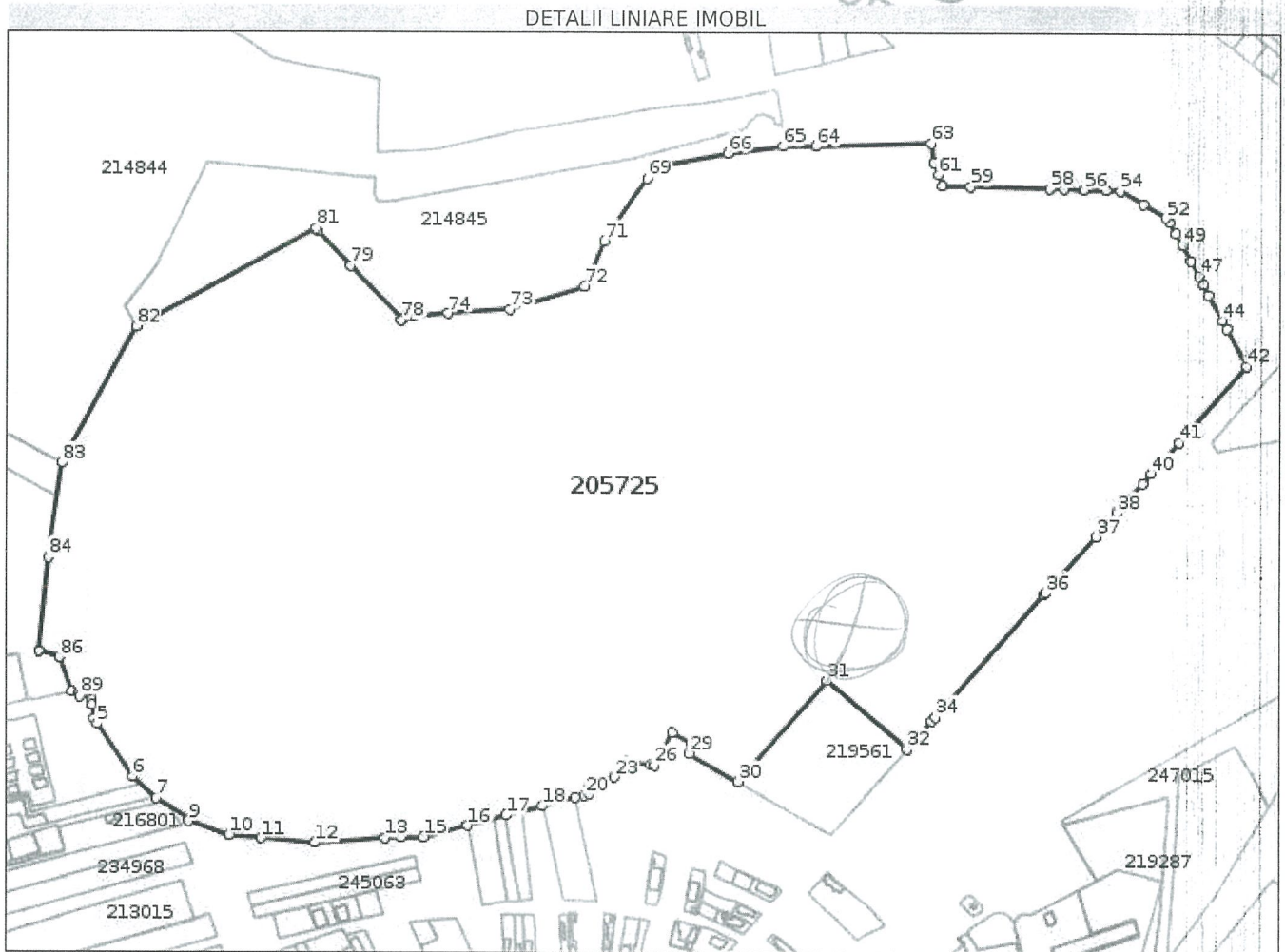
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>1715 / 22/02/2008</b> Act nr. Hotararea nr. 965/2002 (MO 687 bis, inventarul bunurilor care apratin domeniului public al Mun. Craiova);	
C1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) <b>CONSILIULUI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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

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

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

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

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
9	padure	DA	3.625	-	9	-	
10	drum	DA	60	-	10	-	
11	padure	DA	5.761	-	11	-	
12	curti constructii	DA	4.632	-	12	-	
13	padure	DA	1.510	-	13	-	
14	padure	DA	115.830	-	14/2	-	
15	ape statatoare	DA	8.523	-	15	-	
16	padure	DA	43.725	-	16	-	
17	ape statatoare	DA	21.505	-	17	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.596	2	3	4.464	3	4	13.543
4	5	5.956	5	6	60.608	6	7	30.785
7	8	36.363	8	9	2.476	9	10	40.386
10	11	30.652	11	12	51.045	12	13	66.415
13	14	15.761	14	15	21.619	15	16	43.588
16	17	37.952	17	18	35.863	18	19	32.705
19	20	9.005	20	21	4.162	21	22	6.007
22	23	27.195	23	24	20.217	24	25	22.119
25	26	3.91	26	27	35.524	27	28	20.546
28	29	9.64	29	30	53.968	30	31	128.061
31	32	101.17	32	33	35.707	33	34	5.323
34	35	155.697	35	36	2.461	36	37	72.799
37	38	30.186	38	39	37.466	39	40	12.754
40	41	39.877	41	42	97.99	42	43	40.327
43	44	9.228	44	45	27.637	45	46	10.688
46	47	9.519	47	48	16.598	48	49	16.454
49	50	12.917	50	51	12.545	51	52	5.089
52	53	25.243	53	54	26.245	54	55	13.218
55	56	21.399	56	57	18.612	57	58	13.588
58	59	75.846	59	60	27.151	60	61	11.093
61	62	12.474	62	63	18.454	63	64	110.458
64	65	31.565	65	66	53.22	66	67	61.019
67	68	10.457	68	69	11.284	69	70	56.294
70	71	16.057	71	72	47.402	72	73	75.206
73	74	59.233	74	75	32.893	75	76	6.692
76	77	4.835	77	78	1.716	78	79	70.991
79	80	45.277	80	81	3.083	81	82	195.141
82	83	149.81	83	84	91.142	84	85	89.669
85	86	19.974	86	87	35.222	87	88	7.291
88	89	2.418	89	1	11.132			

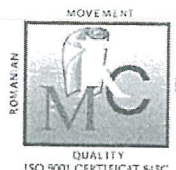
\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în Circuitul  
Civil



MUNICIPIUL CRAIOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
Str. Targului, nr. 26  
Craiova, 200632  
Tel.: 40251/416235  
Fax: 40251/411561  
consiliulocal@primariacraiova.ro  
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 66583 / 2022

## NOTĂ COMANDA

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

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

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

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

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

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

**HOTĂRÂREA NR. 136**

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

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

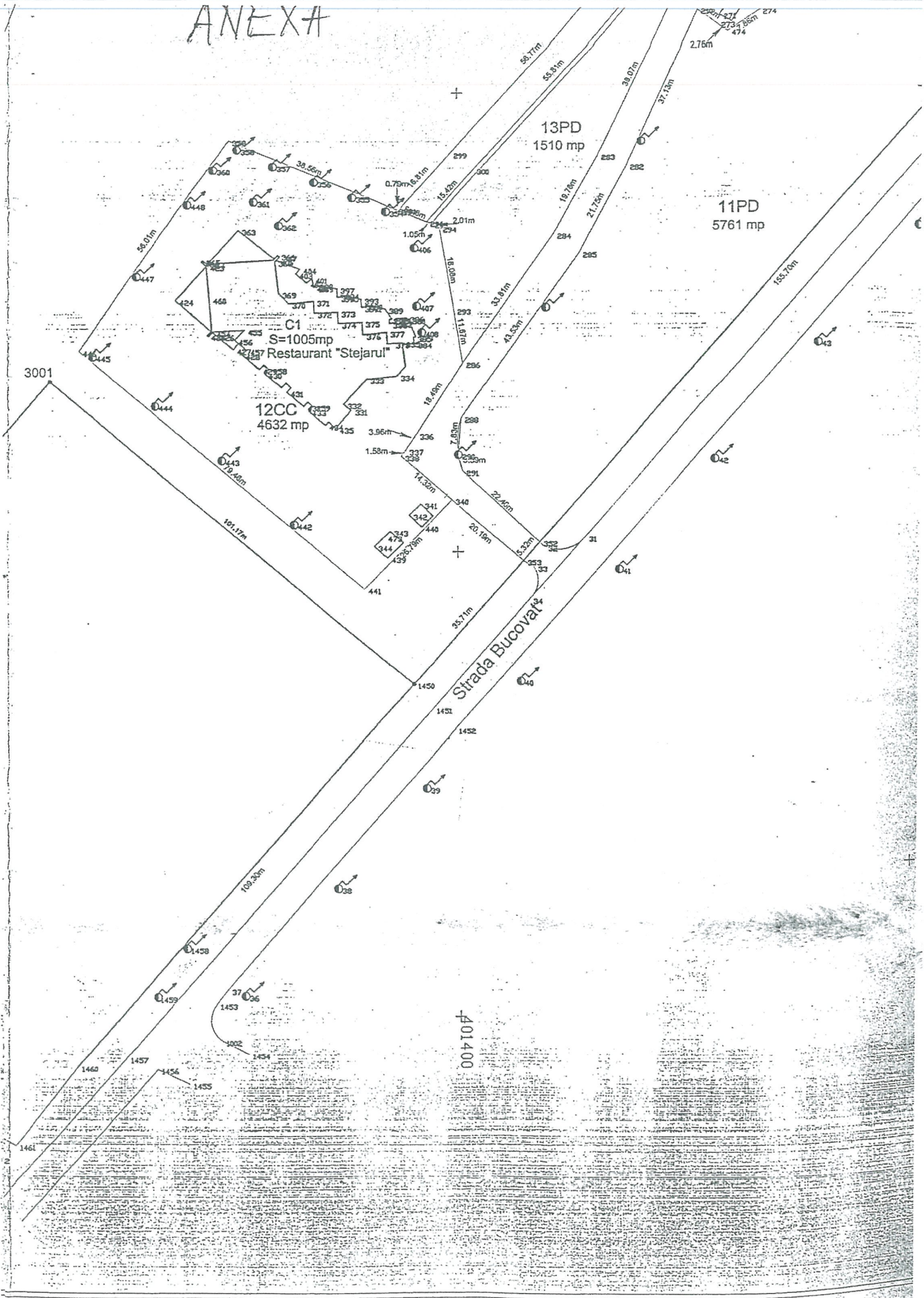
**Dorel Cosmin MARINESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**

**Nicoleta MIULESCU**

ANEXA



401400

# RELEVU CONSTRUCTIE C1 - PARTER

scara 1:200

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata totala	Adresa Imobil
Cartea Funciara colectiva	S constr=1006mp	Loc. Craiova, Parcul Tineretului, Restaurant Stejarul, Jud. Dolj
Cod unitate individuala (U)	UA1	CRAIOVA
	CF Individuala	

RECEPTIONAT:

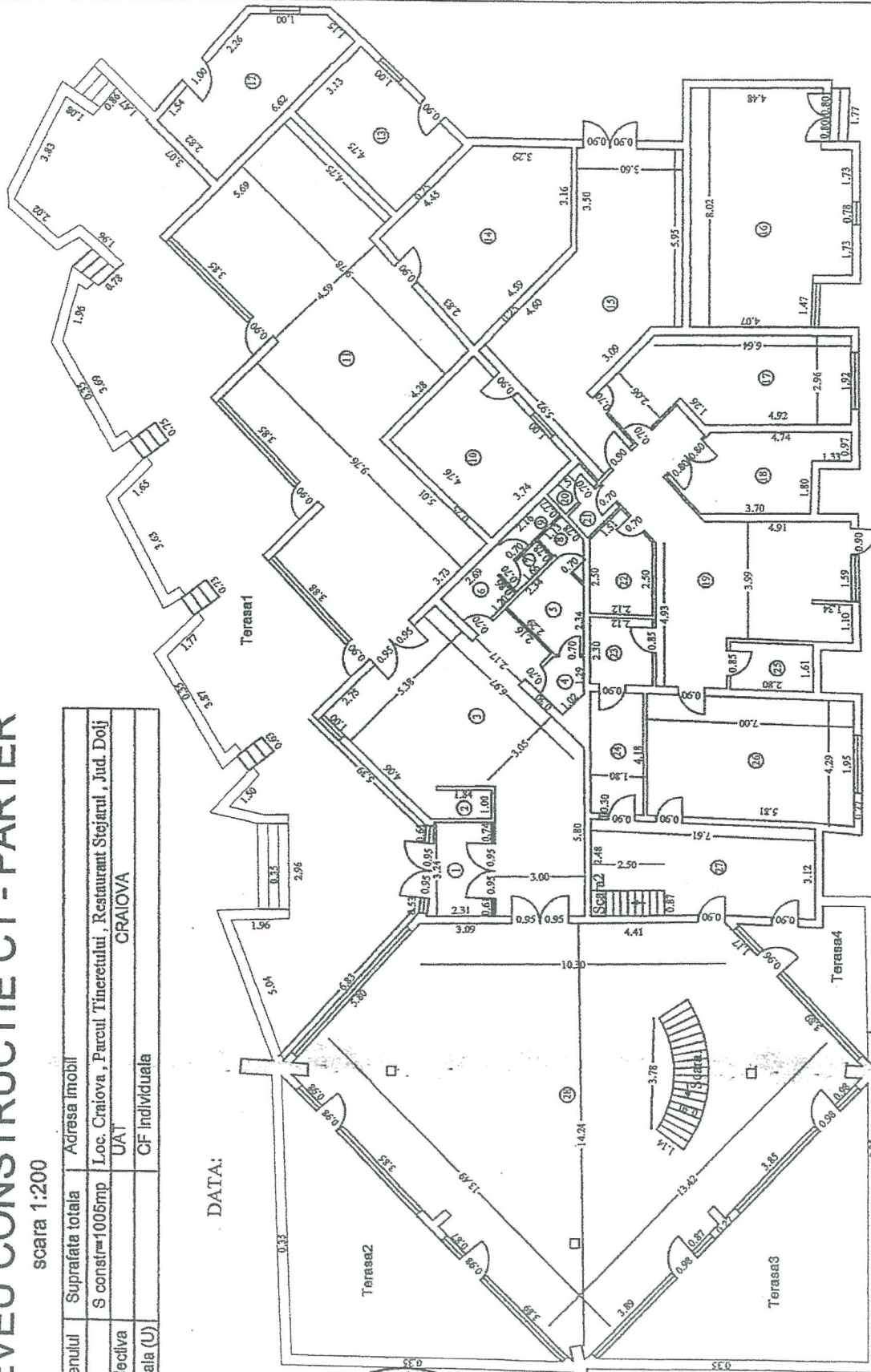
DATA:



EXECUTANT:

LUCU Florian

Data: 02.2011



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	HOL	0.64
2	GARDEROBA	1.84
3	HOL	46.95
4	BAIE	2.49
5	BAIE	5.32
6	BAIE	3.70

RECAPITULATE

9	BAIE	1.65
10	DEPOZIT	18.48
11	BRASERIE	89.65
12	CAMERA PAZNIC	18.32
13	CAMERA PAZNIC	14.68
14	DEPOZIT	28.80
15	CURTE INTERIOARA	39.15
16	CAMERA CENTRALA	39.27
17	BIROUL	23.04

19	HOL	30.10
20	BAIE	1.26
21	BAIE	1.51
22	VESTIAR	8.48
23	DEPOZIT BAR	4.88
24	BAR	7.48
25	PREPARATOR	4.51
26	BUCATARIE	26.44
27	OFICIUL	22.06

SUPRAFATA UTILA =	639.30
TERASA1 =	141.45
TERASA2 =	43.28
TERASA3 =	43.13
TERASA4 =	10.52
SCARA1 =	5.39
SCARA2 =	2.18
SUPRAFATA TOTALA =	895.39





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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 205725**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 205725 Craiova

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

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

TEREN intravilan

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

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

**C. Partea III. SARCINI**

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

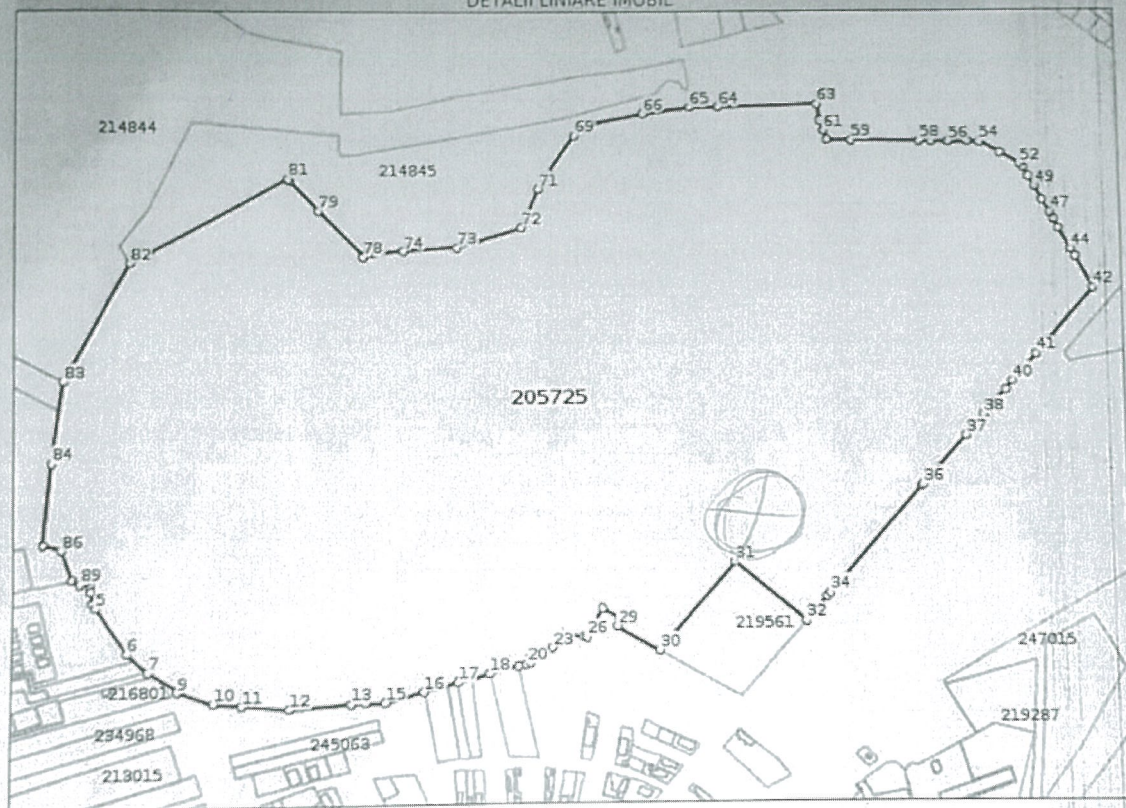
Referint: 71926

Anexa Nr. 1 La Partea I

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

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

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

MUNICIPIUL CRAIOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

**HOTĂRÂREA NR. 320**

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

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă dezmembrarea suprafeței de teren intravilan, proprietate publică a municipiului Craiova, în suprafață de 540.000 mp., din acte, și 534.027 mp., din măsurători, situat în str.Bucovăț, nr.124, cu numărul cadastral 22573, înscris în cartea funciară a municipiului Craiova nr.60004, în două loturi:
- lotul 1 – în suprafață de 12.024 mp, cu nr.cadastral 22573/1;
  - lotul 2 – în suprafață de 522.003 mp, cu nr.cadastral 22573/2.
- Art.2.** Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Craiova a suprafeței de teren dezmembrat, lotul 1, în suprafață de 12.024 mp, cu nr.cadastral 22573/1.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul notarial de dezmembrare și să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.147/1999, 173/2001 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor domeniului public al Municipiului Craiova și nr.80/2006 referitoare la darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, a unor bunuri ce aparțin domeniului public al municipiului Craiova.
- Art.5.** Direcția Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale, prin intermediul Consiliului Județean Dolj, pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii Guvernului nr. 141/2008.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Proiecte, Programe de Dezvoltare, Tehnică și Investiții vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

## RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.71926/2022 și Raportul nr. 87981/2022 ale Direcției Patrimoniu;
- Hotărârea Consiliului Local nr.136/2011, Contractul de achiziție publică de servicii nr.27725/2022, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, nota de comandă nr.193345/2021.
- Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.76164/2022, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

## AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului minim de pornire al negocierii redevenței pentru terenul ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova, în suprafață de 1005 mp, ce face parte din suprafața de 522.003 mp, identificat cu nr. cad.22573/2 , înscris în Cartea Funciară nr. 205725 situat în Craiova, Parcul Tineretului, aferent Restaurantului Stejarul, în cuantum de 66.012 lei anual (65,68 lei/mp/an) echivalent a 13.357 euro (13,29 euro/mp/an), respectiv în cuantum de 5.501 lei lunar (5,4736 lei/mp/luna), echivalent 1.113 euro (1,1076 euro/mp/luna) - valorile nu includ TVA - conform anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,  
Ovidiu Mischianu**

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

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

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului  
administrativ  
Semnatura:

Mate rial.



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 205725  
COPIE**

Carte Funciară Nr. 205725 Craiova

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

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

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

**C. Partea III. SARCINI**

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

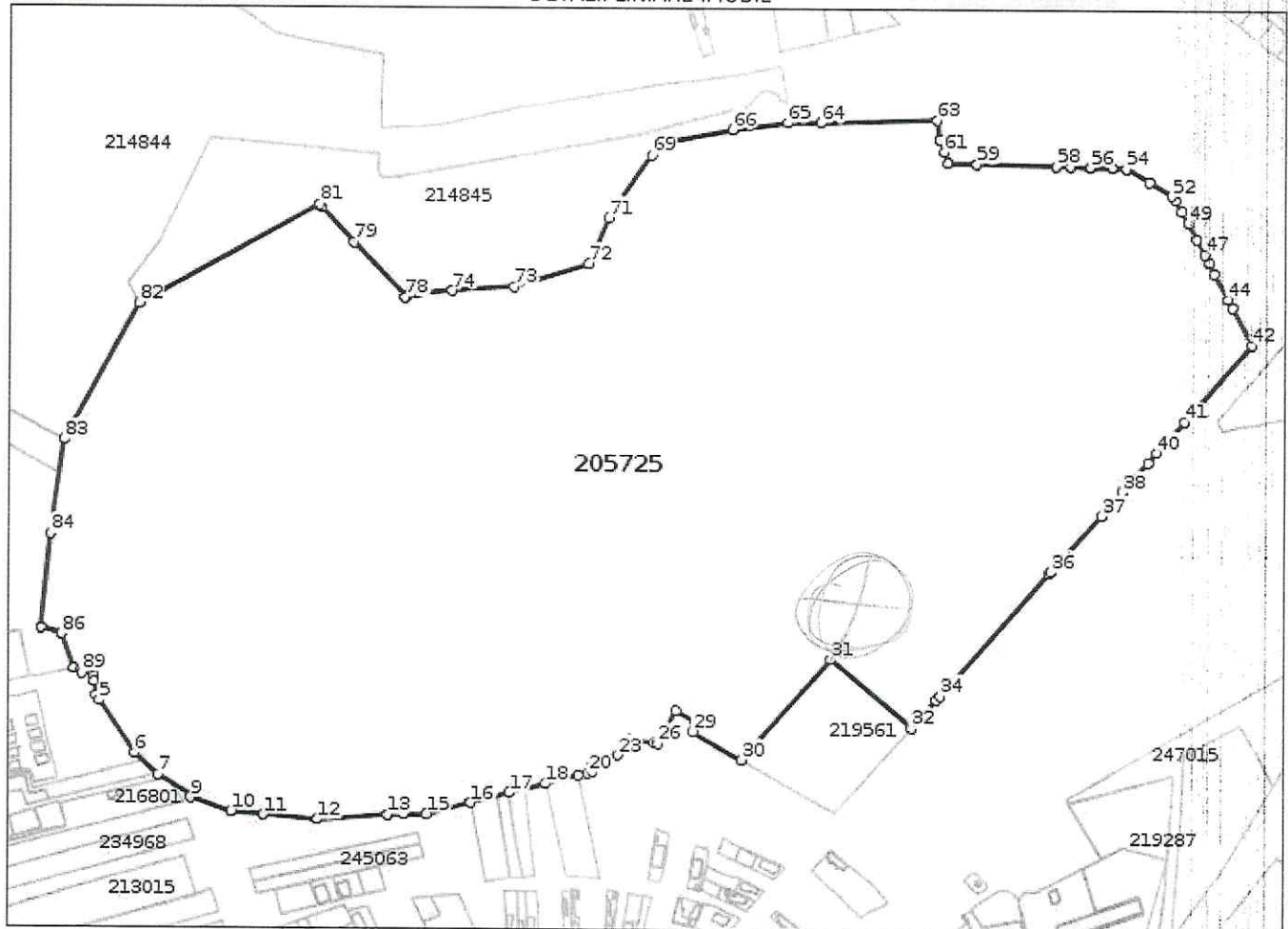
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

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

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

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

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
9	padure	DA	3.625	-	9	-	
10	drum	DA	60	-	10	-	
11	padure	DA	5.761	-	11	-	
12	curti constructii	DA	4.632	-	12	-	
13	padure	DA	1.510	-	13	-	
14	padure	DA	115.830	-	14/2	-	
15	ape statatoare	DA	8.523	-	15	-	
16	padure	DA	43.725	-	16	-	
17	ape statatoare	DA	21.505	-	17	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.596	2	3	4.464	3	4	13.543
4	5	5.956	5	6	60.608	6	7	30.785
7	8	36.363	8	9	2.476	9	10	40.386
10	11	30.652	11	12	51.045	12	13	66.415
13	14	15.761	14	15	21.619	15	16	43.588
16	17	37.952	17	18	35.863	18	19	32.705
19	20	9.005	20	21	4.162	21	22	6.007
22	23	27.195	23	24	20.217	24	25	22.119
25	26	3.91	26	27	35.524	27	28	20.546
28	29	9.64	29	30	53.968	30	31	128.061
31	32	101.17	32	33	35.707	33	34	5.323
34	35	155.697	35	36	2.461	36	37	72.799
37	38	30.186	38	39	37.466	39	40	12.754
40	41	39.877	41	42	97.99	42	43	40.327
43	44	9.228	44	45	27.637	45	46	10.688
46	47	9.519	47	48	16.598	48	49	16.454
49	50	12.917	50	51	12.545	51	52	5.089
52	53	25.243	53	54	26.245	54	55	13.218
55	56	21.399	56	57	18.612	57	58	13.588
58	59	75.846	59	60	27.151	60	61	11.093
61	62	12.474	62	63	18.454	63	64	110.458
64	65	31.565	65	66	53.22	66	67	61.019
67	68	10.457	68	69	11.284	69	70	56.294
70	71	16.057	71	72	47.402	72	73	75.206
73	74	59.233	74	75	32.893	75	76	6.692
76	77	4.835	77	78	1.716	78	79	70.991
79	80	45.277	80	81	3.083	81	82	195.141
82	83	149.81	83	84	91.142	84	85	89.669
85	86	19.974	86	87	35.222	87	88	7.291
88	89	2.418	89	1	11.132			

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Neutilizabil în Circuitul  
Civil



MUNICIPIUL CRAIOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
Str. Targului, nr. 26 Craiova, 200632  
Tel.: 40251/416235 Fax: 40251/411561  
consiliulocal@primariacraiova.ro  
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 66583 / 2022

## NOTĂ COMANDA

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

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

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

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

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

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

## HOTĂRÂREA NR. 136

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

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

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

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

### HOTĂRĂȘTE:

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

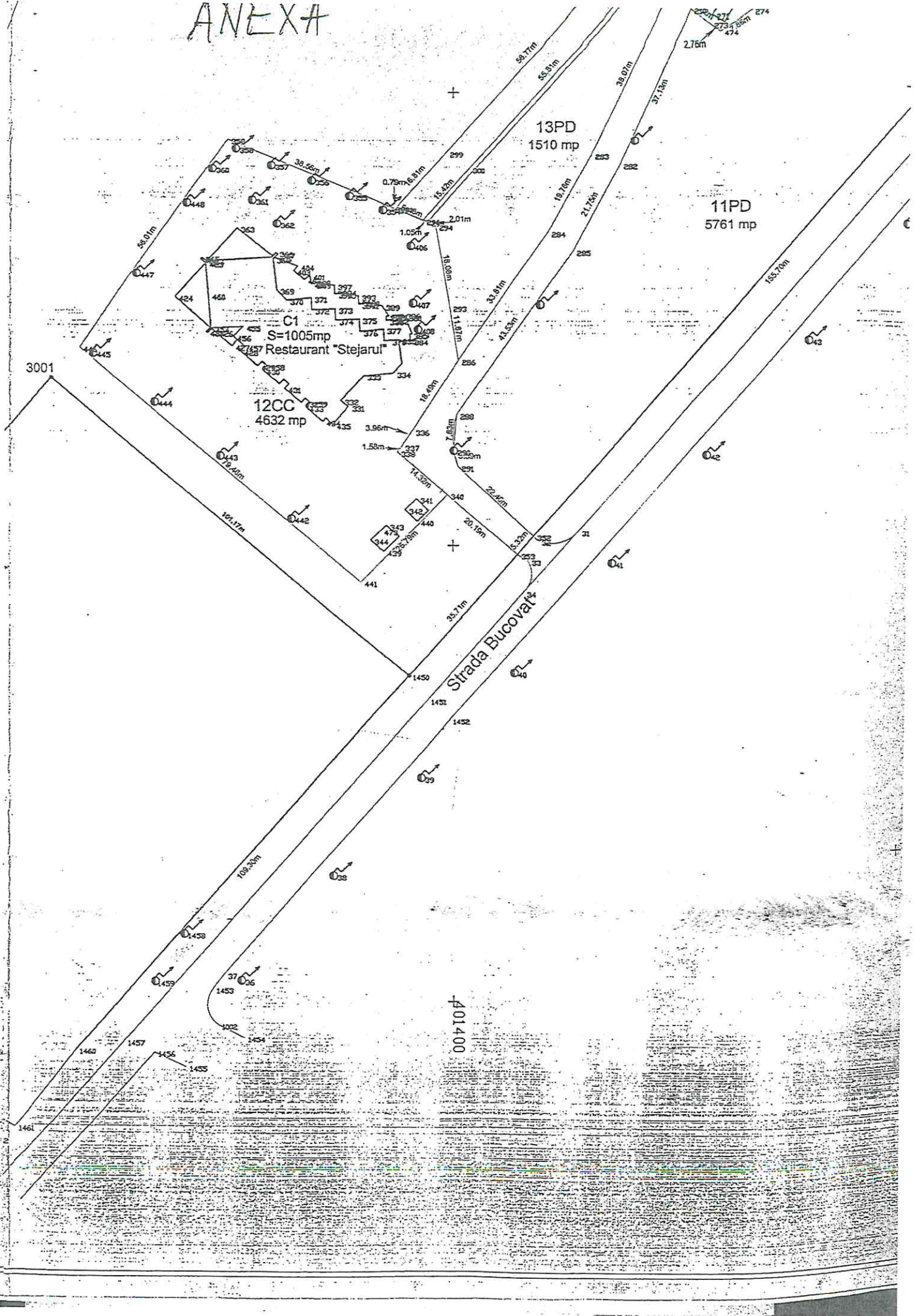
**Dorel Cosmin MARINESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**

**Nicoleta MIULESCU**

# ANEXA



# RELEVU CONSTRUCTIE C1 - PARTER

scara 1:200

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata totala	Adresa imobil
Cartea Funciara colocliva	S const=1006mp	Loc. Crniova , Parcul Tineretului , Restaurant Stejarul , Jud. Dolj
Cod unitate individuala (U)	UA	CRAIOVA
	CF individuala	

RECEPTIONAT:

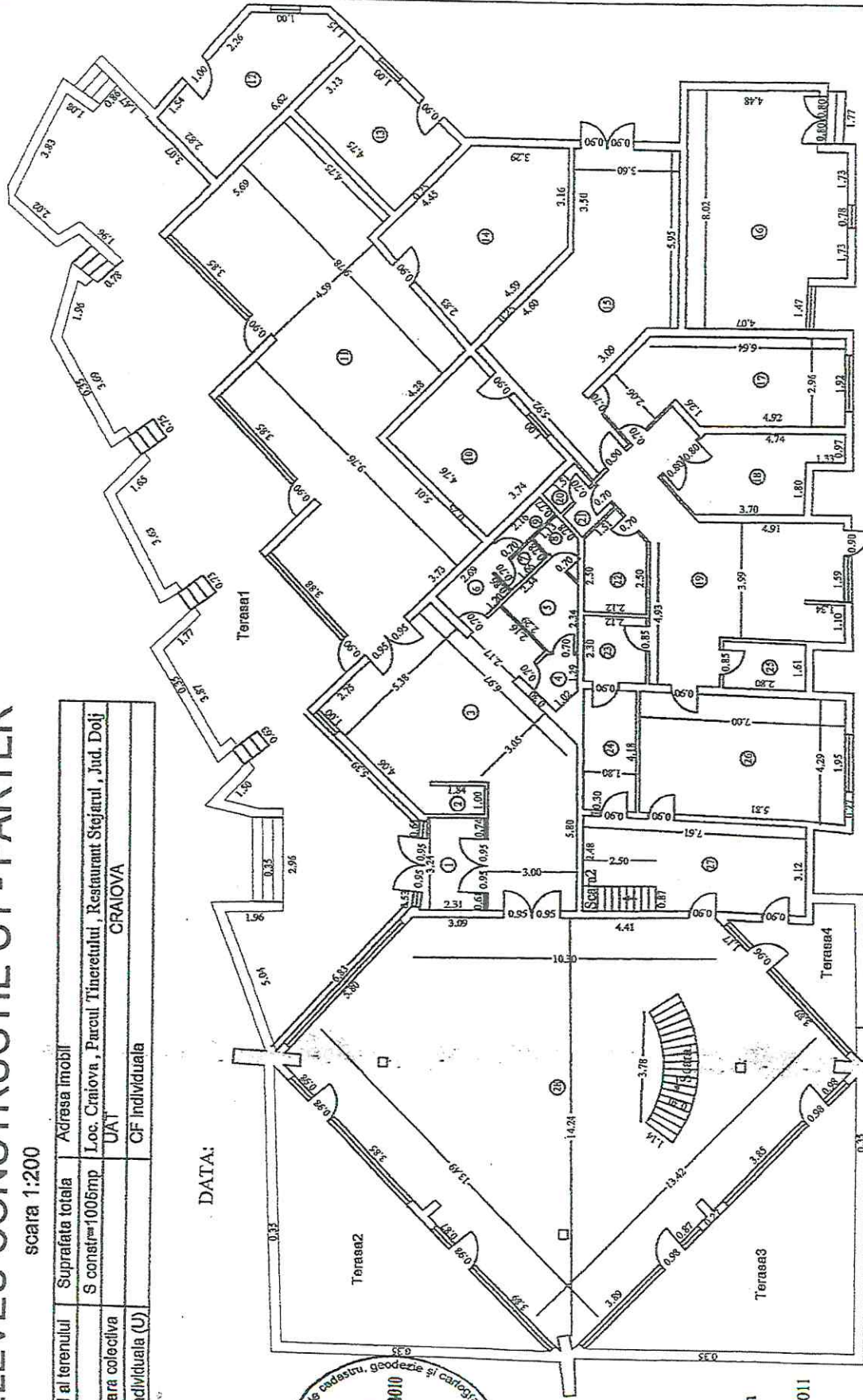
DATA:



EXECUTANT:

LUCU Florian

Data: 02.2011



RECAPITULATIE

Nr. Incepere	Denumire Incepere	Suprafata utila (mp)
1	HOL	6.64
2	GARDEROBA	1.84
3	HOL	40.05
4	BAIE	2.40
5	BAIE	5.32
6	BAIE	3.70

9	BAIE	1.05
10	DEPOZIT	18.48
11	BRASERIE	89.05
12	CAMERA PAZNIC	18.32
13	CAMERA PAZNIC	14.98
14	DEPOZIT	26.80
15	CURTE INTERIOARA	30.15
16	CAMERA CENTRALA	39.27
17	BIROU	23.04

19	HOL	30.10
20	BAIE	1.38
21	BAIE	1.51
22	VESTIAR	6.78
23	DEPOZIT BAR	4.88
24	BAR	7.48
25	PREPARATOR	4.51
26	BUCATARIE	20.44
27	OFICIU	22.06

SUPRAFATA UTILA =	639.30
TERASA1 =	141.45
TERASA2 =	45.28
TERASA3 =	43.13
TERASA4 =	10.52
SCARA1 =	5.30
SCARA2 =	2.18
SUPRAFATA TOTALA =	885.30



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 205725  
COPIE**

Carte Funciară Nr. 205725 Craiova

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

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

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

**C. Partea III. SARCINI**

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

Referință: 71926

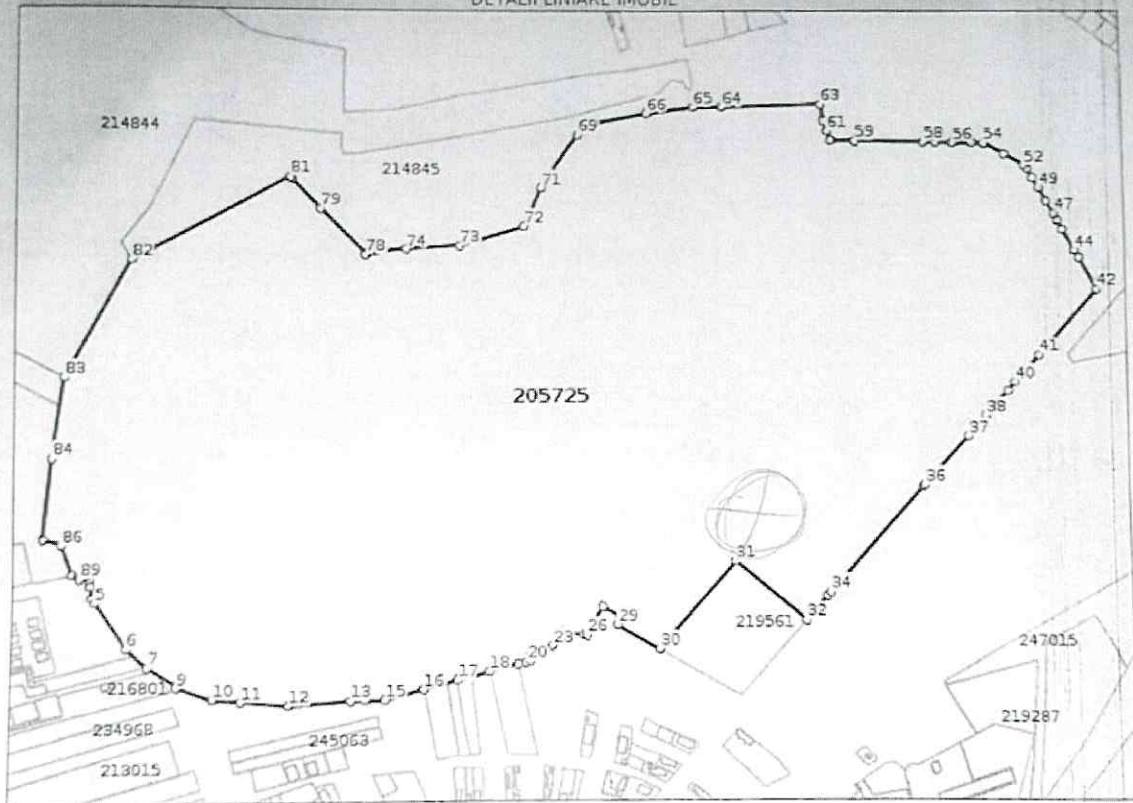
Anexa Nr. 1 La Partea I

an

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
205725	Din acte: 527.976 Masurata: 522.003	5

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

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



MUNICIPIUL CRAIOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

**HOTĂRÂREA NR. 320**

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

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă dezmembrarea suprafeței de teren intravilan, proprietate publică a municipiului Craiova, în suprafață de 540.000 mp., din acte, și 534.027 mp., din măsurători, situat în str.Bucovăț, nr.124, cu numărul cadastral 22573, înscris în cartea funciară a municipiului Craiova nr.60004, în două loturi:
- lotul 1 – în suprafață de 12.024 mp, cu nr.cadastral 22573/1;
  - lotul 2 – în suprafață de 522.003 mp, cu nr.cadastral 22573/2.
- Art.2.** Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Craiova a suprafeței de teren dezmembrat, lotul 1, în suprafață de 12.024 mp, cu nr.cadastral 22573/1.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul notarial de dezmembrare și să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.147/1999, 173/2001 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor domeniului public al Municipiului Craiova și nr.80/2006 referitoare la darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, a unor bunuri ce aparțin domeniului public al municipiului Craiova.
- Art.5.** Direcția Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale, prin intermediul Consiliului Județean Dolj, pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii Guvernului nr. 141/2008.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Proiecte, Programe de Dezvoltare, Tehnică și Investiții vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,