

HOTĂRÂREA NR. 417

privind însușirea rapoartelor de evaluare având ca obiect valoarea prestației superficiarului asupra terenurilor situate în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.34, bl.A8, bdul.Nicolae Titulescu, nr.35, bl.I5, respectiv bdul.Decebal, nr.95, bl.O1

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.11.2015;

Având în vedere raportul nr.166819/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii rapoartelor de evaluare având ca obiect valoarea prestației superficiarului asupra terenurilor situate în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.34, bl.A8, bdul.Nicolae Titulescu, nr.35, bl.I5, respectiv bdul.Decebal, nr.95, bl.O1;

În conformitate cu prevederile art.697, alin.1 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.216/2015 referitoare la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C.Pan Group S.A. Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, art.45 alin.1, art.123, art.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect valoarea prestației superficiarului asupra terenului în suprafață de 110 mp., situat în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.34, bl.A8, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în cuantum de 39.590 lei.
- Art.2.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect valoarea prestației superficiarului asupra terenului în suprafață de 127 mp., situat în municipiul Craiova, bdul. Nicolae Titulescu, nr.35, bl.I5, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în cuantum de 36.570 lei.
- Art.3.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect valoarea prestației superficiarului asupra terenului în suprafață de 151 mp., situat în municipiul Craiova, bdul. Decebal, nr.95, bl.O1, prevăzut în anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în cuantum de 54.350 lei.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și S.C.Pan Group S.A. Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Teodor Nicușor SAS

CONTRASEMNEAZĂ,

PT. SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU

RAPORT DE EVALUARE



RAPORT EVALUARE

EVALUAREA PRETULUI CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE TEREN

adresa: Bld Decebal, nr. 95, bl. O1

Craiova, Judet Dolj

Client: MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PREGATIT DE:

ROVA PARTNERS

Str. Gutuilor, Nr. 21,
Jud Dolj, Malu Mare, Romania
Tel: 0723 / 187 122
E-mail: marinvalentina@yahoo.com

SEPTEMBRIE 2015



PRIMARIA CRAIOVA SRL

Rova Partners SRL

Str. Gutuilor, Nr. 21

Dolj, Malu Mare, Romania

Tel: 0723187122

E-mail: marinvalentina@yahoo.com

Data evaluării: 11 Septembrie 2015

Data raportului: 19 Octombrie 2015

Stimati Domni,

**RE: CONSTITUIRE DREPT SUPERFICIE ASUPRA TEREN INTRAVILAN
- ADRESA BLD DECEBAL, NR. 95, BL. O1, CRAIOVA, JUDET DOLJ**

Noul Cod Civil intrat in vigoare la data de 1 octombrie 2011, prin adoptarea Legii nr.71/2011, ofera prin reglementarea distincta a dreptului de superficie (art.693 - 702), posibilitatea autoritatii publice locale de a asigura exploatarea eficienta, in regim de continuitate, a suprafetelor de teren apartinand domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale.

Stabilirea pretului contractului de superficie este atributul autoritatii publice locale, pentru stabilirea acestuia putand fi luate in calcul mai multe variante conform art.697 din Legea nr.287/2009 republicata, cu modificari si completari ulterioare privind Codul Civil "(1) In cazul in care superficies s-a constituit cu titlu oneros, daca partile nu au prevazut alta modalitate de plata a prestatiei de catre superficialiar, titular al dreptului de superficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei."

La cererea dumneavoastra am realizat acest raport de evaluare, in conformitate cu cerintele Adresei nr.133398 din 08.09.2015, emisa de Serviciul Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Craiova.

Raportul de evaluare estimeaza pretul constituirii dreptului de superficie. Valoarea propusa este valabila la data evaluarii si a rezultat in urma calculelor efectuate si din analiza comparativa a datelor detinute de evaluator.

Acesta raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru stabilirea pretului constituirii dreptului de superficie a terenului in suprafata de 151 mp, situat in Craiova, bld. Decebal, nr.95, bl. O1.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii supuse evaluarii, evaluatorul propune urmatoarele valori:

Valoarea contractului: Lei 54.350 (CincizecisiptuMii Treisutecincizeci Lei)
Echivalent a
€ 12.290 (DouasprezeceMii Donasutenouazeci Euro)

Curs valutar la data de 11.09.2015: 1 Euro = 4,4222 Lei

**Valoarea prezentata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau nu de TVA).*

Aceasta concluzie se supune Ipotezelor si Conditieiilor Limitative prezentate mai jos in acest raport.

Semnat in numele Rova Partners,

Valentina Marin,

Membru titular ANEVAR





CONTINUT

SUMAR EXECUTIV

A INTRODUCERE IN PROCESUL DE EVALUARE

1. INSTRUCTIUNI
2. PREZENTAREA EVALUATORULUI
3. BAZELE EVALUARII
4. DOCUMENTATIE
5. CONSIDERATII GENERALE
6. CERTIFICARE

B PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE
2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE
3. DREPTUL DE PROPRIETATE
4. TAXARE
5. ANALIZA PIETEI
6. METODOLOGIE EVALUARE SI COMENTARII
7. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Anexe - Date de piata

C INFORMATII FURNIZATE

A. INTRODUCERE SI EVALUARE

1. INSTRUCIUNI

In concordanta cu instructiunile primite de la dumneavoastra in Septembrie 2015, am realizat toate demersurile necesare pentru a va furniza opinia noastra cu privire la estimarea pretului constituirii dreptului de suprafata a terenului in suprafata de 151 mp, situat in Craiova, bld. Decebal, nr.95, bl. O1, in conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil.

Data efectiva a evaluarii este 11 Septembrie 2015 – data efectuării inspecției terenului in discutie.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Municipiului Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, in calitate de client si destinatar.

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de destinatarul lucrării.

2. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul este ROVA PARTNERS SRL, membru corporativ ANEVAR, cu sediul in jud. Dolj, Malu Mare, str. Gutuilor, nr.21, autorizatie nr.0398 emisa de ANEVAR. Evaluarea a fost efectuata de ec. VALENTINA MARIN, membru titular ANEVAR legitimatie nr.13935, parafa valabila 2015, tel: 0723187122, cu competente in domeniul evaluarii de intreprindere, evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluarea bunurilor mobile.

3. BAZELE EVALUARII

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele legale in vigoare, reprezentate de Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările si completările ulterioare, Legea nr. 215/2001 a Administratiei Publice Locale, republicată, cu modificările si completările ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (August - Octombrie 2015) cand are loc exercitiul evaluării. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluării.

Tipul de valoare

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a valorii de piata (cu particularitatile prezentate in continuare) a proprietatii asa cum este aceasta definita in Standardele Internationale de Evaluare.

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de Evaluare ANEVAR 2015	➤ SEV 100 - Cadrul general ➤ SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii ➤ SEV 102 - Implementarea ➤ SEV 103 - Raportarea evaluarii ➤ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare ➤ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului ➤ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Conform standardului SEV 100 - "Cadrul General", definitia valorii de piata este urmatoarea:

„Valoarea de piata reprezinta 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”.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de superficie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Chiria. Cand se evalueaza fie un drept de proprietate afectat de locatiune, fie un drept creat de contractul de inchiriere, este necesar sa se ia in considerare chiria contractuala iar in cazul in care aceasta este neobisnuita, chiria de piata.

Chiria de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Comentariile prezentate pentru definitia similara a valorii de piata din SEV 100 Cadrul general, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definitiei chiriei de piata. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitati speciale. "Clauzele de

chirie adecvata" sunt cluzele convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata. O valoare a chiriei de piata ar trebui sa fie prezentata numai in corelatie cu clauzele principale de inchiriere care au fost asumate.

Chiria contractuala reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract de inchiriere curent. Ea poate fi fixa sau variabila pe durata contractului de inchiriere. Frecventa platii chiriei si baza calcularii variatiilor acesteia sunt stipulate in contractul de inchiriere si trebuie sa fie identificate si intelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum si obligatiile locatarului.

Un tip de valoare (baza de evaluare) arata principiile fundamentale de cuantificare a unei valori. Aceste principii pot sa fie diferite in functie de scopul evaluarii. Un tip de valoare nu reprezinta o precizare a metodei utilizate si nici o descriere a conditiei unui activ sau unor active cand se vand. Valoarea de piata este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit si analizat in SEV 100 "Cadrul general". Acest standard prezinta definitiile si analizeaza si alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse in trei categorii principale .

Prima categorie reflecta beneficiile pe care o entitate le obtine din detinerea unui activ. Valoarea este specifica pentru aceasta entitate. Desi, in anumite situatii, valoarea specifica pentru acea entitate ar putea fi identica cu suma care ar putea fi obtinuta din vanzarea activului, aceasta valoare reflecta beneficiile incasabile din detinerea activului si ca urmare, nu presupune in mod necesar un schimb ipotetic. Din aceasta categorie face parte valoarea de investitie sau subiectiva. Diferentele dintre valoarea unui activ pentru o anumita entitate si valoarea lui de piata exprima motivatia intrarii pe piata a cumparatorilor sau vanzatorilor.

A doua categorie reprezinta pretul care, in mod rezonabil, ar fi convenit intre doua parti anumite, care tranzactioneaza un activ. Desi partile ar putea sa fie independente si ar putea sa negocieze in conditii nepartinitoare, activul nu este in mod necesar expus pe piata larga iar pretul convenit ar putea sa reflecte mai degraba avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietatii pentru partile implicate decat piata in ansamblul ei. Din aceasta categorie fac parte valoarea justa, valoarea speciala si valoarea sinergiei.

O a treia categorie este valoarea determinata conform unei definitii prezentata intr-un statut sau intr-un contract.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului.



4. DOCUMENTATIE

În întocmirea raportului de evaluare, ne-am bazat pe informațiile furnizate de către Client, precum și pe rezultatul propriilor noastre investigații. Am inclus aceste referințe în partea C a raportului.

Se considera că documentele furnizate de client prezintă corect situația bunului evaluat. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate și nu dă nicio garanție în privința determinării statutului legal sau a valabilității din punct de vedere juridic a diverselor documente furnizate de client, inclusiv cele care confirmă proprietatea asupra patrimoniului declarat.

5. CONSIDERENTE GENERALE

O evaluare este o predicție a pretului, nu o garanție. Prin necesitate este cerut evaluatorului să facă judecăți subiective. Acestea, chiar dacă sunt logice și adecvate, pot fi diferite de cele făcute de către cumparator sau un alt evaluator.

Scopul evaluării nu modifică modul de abordare a evaluării.

Valoarea proprietății se poate schimba substanțial, chiar și în perioade scurte de timp, și prin urmare opinia noastră asupra valorii ar putea diferi semnificativ dacă data evaluării s-ar schimba.



6. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul a încheiat asigurare de răspundere profesională la AON.

B. PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE

Terenul solicitat este situat în intravilanul municipiului Craiova, în zona periferică, bld. Decebal.

Bordei este un cartier al Craiovei vechi, aflat sub nivelul mediu de înălțime al orasului. După 1970, prin modernizare și extindere, s-a împărțit în Bordei, cartier mărginaș în partea de nord-est a orasului, și Lăpus-Arges, zonă urbanizată prin construirea de locuințe supraetajate.



Cartierul este predominant format din blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter.

Punctele de interes din apropierea imobilului sunt următoarele: Facultatea de Electrotehnică, centrul comercial SUCPI, Mall Electroputere Parc, agenții bancare.

Bld Decebal este o arteră importantă de circulație rutieră, cu două sensuri, asfaltată, ce se conectează la B-dul Calea București.

Proprietatea are acces la caile de transport în comun - linii de autobuz, tramvai și linii de taxi.

Zona din imediată vecinătate a proprietății poate fi caracterizată prin trafic auto intens. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă. Poluarea este relativ redusă.



2. DESCRIEREA PROPRIETATII

Terenul aferent spatiului cu suprafata construita de 151 mp, in cota indiviza din suprafata totala a blocului O1 de 236 mp, apartine domeniului privat al municipiului Craiova, identificat conform Hotărârii Consiliului Local nr. 6747/2014, anexa nr.1, pozitia 4.



Rova Partners SRL

Malu Mare, str. Gutului, nr. 21, CP 207365, DO
Tel: 0723187122, Fax 0251446305





3. DREPTURI DE PROPRIETATE

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil prevede că dispozițiile privind dreptul de suprafață sunt aplicabile numai pentru constituirea acestui dezmembrament ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil. Astfel, suprafața a fost reglementată prin noul Cod civil (Legea nr.287/2009) până în aplicare prin legea nr.71/2011) în Cartea a III-a, Titlul III, intitulat "Dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, art.693-702.

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

Dreptul de suprafață prezintă următoarele caractere juridice: în primul rând, este un drept real imobiliar, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren. Un alt caracter juridic al suprafeței este acela că reprezintă un drept perpetuu, în sensul că atâta timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea altei persoane decât proprietarul terenului, iar atunci când este constituit prin act juridic, se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani.

Prin stabilirea, în reglementarea actuală a unui termen maxim de 99 de ani pentru existența dreptului de suprafață, se creează o limită temporară până la care operează suspendarea dreptului de a invoca ascensiunea imobiliară de către proprietarul terenului. Aceasta limită poate fi extinsă, prin reînnoirea dreptului de suprafață cu o nouă perioadă ce nu poate depăși 99 de ani. Aceasta presupune că, în cazul constituirii suprafeței prin act juridic, este necesar să se precizeze ce se întâmplă cu construcția, plantația

ori lucrarea, la încetarea suprafeței prin atingerea la termen. În caz contrar, se vor aplica dispozițiile privind ascensiunea cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului (art.699 alin.1 C. civ.)

Întinderea exercitării dreptului de suprafață este determinată de actul constitutiv. De regulă, în lipsa unor stipulații contrare, exercitarea dreptului este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției edificate (art.695 alin.1 C. civ.).

Prevederi speciale privesc interdicția modificării construcției de către titularul dreptului de suprafață, acesta având obligația, în cazul reconstruirii, să respecte forma inițială. În cazul nerespectării, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea suprafeței sau repunerea în situația anterioară.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Noul Cod Civil. Prin acest articol legiuitorul a dorit să ofere o reglementare a modalității de calcul a pretului datorat de suprafațiar în ipoteza în care dreptul acestuia de suprafață a fost constituit prin act juridic cu titlu oneros iar părțile nu au prevăzut modalitatea de plată.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață dătează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

4. TAXARE

Raportul de evaluare nu ține cont de taxele notariale sau de taxele și impozitele implicate de un transfer de proprietate. Valorile exprimate în raport nu sunt afectate de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca platitoare sau nu de TVA).

5. ANALIZA PIETEI

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane, fizice sau juridice, care sunt în contact unele cu altele, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Scopul analizei pietei este de a stabili dacă există o confirmare adecvată a pietei pentru o proprietate cu o anumită utilizare sau dacă există evidente ale pietei pentru o utilizare propusă în viitor.

Piața imobiliară din România manifestă prudență și maturizare. Operatorii semnificativi de pe piața imobiliară acționează de cele mai multe ori în cunoștință de cauză, în baza unor planuri de afaceri și informații de piață realizate în termeni mult schimbați față de elanul/avantul anilor 2007/2008. Micii jucători pe piață au operat în termenii pietei influențați de nevoile reale ale pietei locale, funcție de noile randamente, fapt care s-a transmis și asupra fondului imobiliar nefructificat în perioada precedentă. În ultimul an nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor fondului imobiliar general existent, doar pe nișe ale acestuia, tendințele pastrându-se cu excepția perioadelor de sezonabilitate.

În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scăderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orașe și județe importante ale țării, iar terenurile destinate investițiilor sunt vândute în prezent chiar de către proprietari.

Preturile terenurilor au stagnat în ultimii doi ani, însă principalul factor care limitează activitatea de tranzacționare pe acest segment nu este prețul, ci instabilitatea politică și economică și evoluția cursului de schimb, potrivit The Advisers/Knight Frank.

"Principalul factor care limitează activitatea de tranzacționare nu-l reprezintă prețul, ci precauția potențialilor cumpărători. O serie de tranzacții au fost amânate din cauza îngrijorărilor legate de instabilitatea politică și economică, evoluția slabă a leului față de euro, dar și din cauza limitărilor legate de PUZ.

Cei care achiziționează proprietăți imobiliare o fac din două motive: pentru necesitatea locuirii și în scop investițional. Segmentul de clienți care aveau scopuri investiționale a scăzut foarte mult, fapt ce a determinat dispariția unei bune părți din cererea solvabilă de pe acest segment. În ceea ce privește pe cei care achiziționează pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau să-și construiască locuințe secundare sau case de vacanță au renunțat la acest scop pe perioada crizei. Astfel, segmentul terenurilor a fost cel mai afectat dintre toate segmentele imobiliare.

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criză, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar și ale manoperei și materialelor de construcții.

Sunt căutate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

Diferențele de valoare între terenuri variază de la zona la zona în funcție de dotările edilitare, serviciile, capacitatea economică, demografică și socială.

Valoarea terenurilor atata vreme cât nu este una specială (adică prezintă un interes motivat, deosebit) este în scădere datorită lipsei lichidităților. Din lipsa investițiilor sustinute și majore tranzacțiile cu terenuri intravilane sunt rare.

În zona analizată, oferta de terenuri este redusă datorită densității mari a construcțiilor însă și cererea este scăzută.

În Craiova terenurile sunt oferite la preturi ce variază între 90 euro/mp și 350 euro/mp, în funcție de categoria de teren, poziționare și dotările edilitare.

Nr. crt.	Sursa	Localizare	Descriere	Suprafață	Pret ofertă euro/mp	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	http://ols.ro/oferta/teren-ultracentral-ID1RwDT.html	Craiova str. M. Kogălniceanu nr.6	Teren ultracentral în Centrul Vechi al Craiovei, Str. M. Kogălniceanu, nr. 6, POT 50%, CUT 1,8, PUG zona mixtă locuințe și spații cu alte destinații (funcțiuni complexe), accept schimburi, apartament sau casa + diferență.	715 mp	350	204	90	350
2	http://ols.ro/oferta/avantaj-imobiliar-teren-km-0-IDDs41.html	Craiova km 0	Teren KM 0, suprafață de 808 mp, este în formă de L, cu deschidere de 11 mp, după care se lățește la 18m. Pretabil casa.	808 mp	250	204	90	350
3	OLX Craiova, județ Dolj Aduugan La 07:49, 9 August 2018, Număr anunț: 43859287	Craiova, zona Calea București	Teren central situat între Institut și Spt. Neurologie Cl. București, 1575 mp, deschidere trilaterală la alei pietonale și parcare de bloc, toate utilitățile, pretabil construcții locuințe. Regim de înălțime P+2...4, POT 35%etc....	1575 mp	220	204	90	350
4	http://ols.ro/oferta/vand-teren-rovine-helmar-ID4Cgfr.html#d13c2b8c8	Craiova, Rovine, zona Helmar	vand teren, Rovine, vis-a-vis de Helmar, parcului blocului H5, toate utilitățile, cadastru, autorizatie de construire spațiu comercial, pret: 200 e/mp	384 mp	200	204	90	350
5	http://ols.ro/adprijin/teren-severinului-auchan-ID3XFlv.html	Craiova str. Calea Severinului	300 mp în imediată vecinătate cu Auchan, 10,50 ml deschidere, pretabil spațiu comercial, turism-cazare, alimentație publică, etc. Regimul de înălțime este de S+P+3+4 retras	300 mp	260	204	90	350
6	http://ols.ro/adprijin/teren-severinului-hotel-grimn-real-IDVKcW.html	Craiova str. Calea Severinului	Vand teren, SIF-REAL, stradal, la Drumul European. Terenul cu VAD COMERCIAL EXCEPTIONAL, oferă posibilitatea construirii unei clinici, restaurant, pensiune, sediu de firmă, etc., cu deschidere chiar la Drumul European. Conform Certificatului de Urbanism, emis recent (septembrie 2013), POT-ul este de 40%, iar regimul de înălțime minim este de P,1-2.	319 mp	204	204	90	350
7	http://ols.ro/oferta/teren-250-mp-bulevardul-dacia-ID4b8a3.html#d1c3a527c	Craiova Bld Dacia	Vand teren cu suprafață de 250 mp cu deschidere la bulevardul Dacia, în zona peșo Lukoil (Consul). Se poate construi până la P+8 conform CU. Terenul se învecinează cu domeniul public.	250 mp	200	204	90	350
8	http://avantaj-imobiliar-craiova.com/obiecte.ro/index.php?tpl=detalioferta&act=showdetaliof	Craiova 1 Mai Romanesti Lactido	Terenul are o deschidere de 31 mp și are proiect aprobat pentru spălătorie, cu birouri la etaj.	900 mp	185	204	90	350



	offerid = 391276							
9	http://ols.ro/oferta/teren-intravilan-str-ing-emil-marghita-nter-str-n-romanescu-caului-ID4P4ue.html#980943034	Craiova str. Ing. Emil Marghita	Teren Intravilan Pretabil hala sau orice alta constructie civila de pana la 4 etaje. PUZ P+4E Terenul se afla in spatele fabricii HOUCIM. Terenul are acces din strada Ing. Emil Marghita. Terenul are o deschidere la strada de 17,5 m. Are acces usor atat din str Raului cat si din str Nicolae Romanescu Strada Ing. Emil Marghita este strada in continuarea strazii Potelu	2000 mp	90	204	90	330

La inchiriere, preturile variaza intre 0,5 euro/mp/luna si 4 euro/mp/luna pentru terenurile din oras, in functie de zona si utilizarea posibila, si sub 1 euro/mp/luna pentru cele din afara orasului, amplasate in zone industriale sau cu acces la drumurile principale.

Nr. crt	Sursa	Localizare	Descriere	Suprafata	Pret oferta euro/ mp/ luna	Mediana (EUR/ mp)	Minim (EUR/ mp)	Maxim (EUR/ mp)
1	http://ols.ro/adp-rim/inchiriere-teren-centru-vechi-craiova-ID366C23.html	Craiova, str. Traian Demetrescu, nr.23	Inchiriez teren Centru vechi Craiova pretabil terasa, bar , etc. str traian demetrescu , nr 23 vis-a-vis de Restaurant Niagara pret informativ pe m2. 30m * 6m	180 mp	4,00 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
2	http://ols.ro/adp-rim/inchiriere-teren-central-ID44K2v.html	Craiova, str. N. Titulescu, nr.7	teren central, utilitati, pavele, acum parcate masinile CEZ-ului - N.Titulescu nr.7	433 mp	2,31 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
3	http://ols.ro/adp-rim/teren-de-inchiriat-ID466aM.html	Craiova, str. Vasile Alecsandri	Teren de inchiriat, str. Vasile Alecsandri, vis-a-vis penitenciar. Deschidere 14 m, adancime 28,5 m, suprafata totala 400 mp. Acces la toate utilitatile. Pret: 500 Euro	400 mp	1,25 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
4	http://ols.ro/adp-rim/inchiriere-teren-craiova-dezrobiri-15273vechi-ID473au.html	Craiova, str. Dezrobiri nr.157 (273 vechi)	teren intravilan pretabil constructii indepozit,service,birouri,etc....	600 mp	2,50 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
5	http://ols.ro/oferta/inchiriere-teren-craiova-ID4pGrg.html	Craiova, str. Calea Severinului	Inchiriez teren in Craiova, Calea Severinului, vis-a-vis Billa. Terenul are o suprafata de 1700mp si dispune de o deschidere la strada de 12,5m pe DN80. Detalii la telefon 0741475213.	170 mp	1,00 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
6	http://ols.ro/adp-rim/inchiriere-terenul-calea-severinului-ID4scLs.html	Craiova, str. Calea Severinului	Inchiriez teren str Calea Severinului aproape de Hotel Grim. Suprafata 700 mp, deschidere 12 metri la strada. Pretabil expunere autoturisme, vizibilitate si pozitie excelenta.	700 mp	0,43 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
7	http://ols.ro/adp-rim/inchiriere-teren-ID1A7UW.html	Craiova, Bld. Dacia	inchiriez teren ,bulevardul Dacia,zona Consol,pretabil birouri,apalarorie auto,vatatie gpl.	200 mp	2,25 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
8	http://ols.ro/oferta/inchiriere-teren-bulevardul-nicolae-romanescu-ID4n2kg.html#95890059dd	Craiova, Bld N. Romanescu	Ofert spre inchiriere teren cu vad deosebit, amplasat pe bulevardul Nicolae Romanescu,avand tripla deschidere si fiind pretabil pentru diferite activitati.Deschiderea la bulevardul N.Romanescu este de 19 metri,iar zona este una cu trafic foarte intens si vad comercial absolut deosebit.Rog seriozitate.	300 mp	3,00 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €



9	http://ols.ro/ote-pta-inchiriere-12986-1102PCqP.htm#12367411e9	Craiova, str. Raului	Inchiriez teren cca 150 mp, imprejmuit, situat in Craiova, pe strada Raului, vis a vis de spitalul Buna Vestire, cu deschidere la strada 10m.	150 mp	1,33 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
---	---	----------------------	---	--------	--------	--------	--------	--------

6. METODOLOGIE, EVALUARE SI COMENTARII

Comentarii

Raportul de evaluare trebuie considerat ca fiind cea mai buna estimare a unei valori realizabile. Nu putem garanta estimarile prezentate in acest raport, cu toate ca subliniem faptul ca evaluarea a fost pregatita cu atentie pe baza informatiilor puse la dispozitia noastra de catre Client si pe baza propriilor investigatii. Date pe care ne-am bazat sunt prezentate in acest raport.

Evaluarea este o opinie asupra valorii, cu caracter oficial, elaborata pe baza unui contract cu clientul, pe care se pot baza partile identificate. Evaluarea presupune cercetarea selectiva a pietelor relevante, asamblarea datelor concludente, folosirea metodelor analitice corespunzatoare, ca si aplicarea cunostintelor, experientei si rationamentelor profesionale in scopul gasirii celei mai potrivite solutii la o problema de evaluare. Evaluatorul pune la dispozitia clientului o opinie asupra valorii unei proprietati imobiliare, opinie care reflecta toate realitatile pertinente de pe piata.

6.1 Cea mai buna utilizare

CEA MAI BUNA UTILIZARE - este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, forte care fundamenteaza si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea. Cea mai buna utilizare se defineste ca:

„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.

CMBU a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, constructia, subimpartirea sau unirea; in mod alternativ, terenul poate fi pastrat ca investitie.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul

putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului. Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza urmatoarele aspecte:

- terenul este localizat in intravilanul municipiului Craiova si are categoria de folosinta « curti-construcții »;
- imobilele existente in zona sunt de tip rezidential si comercial.

CMBU a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati ca fiind construita poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva.

Atunci cand ia decizia de a constitui un drept de suprafacie asupra terenului, proprietarul nu tine intotdeauna cont de principiile eficientei economice, putand avea ca prioritate interesul public (ex. constituirea suprafaciei cu titlu gratuit pentru locuinte colective).

Ca urmare, cea mai buna utilizare a unui teren in sensul prevazut de IVS este cea pentru care a fost incheiat contractul de suprafacie, aceasta fiind singura utilizare permisa din punct de vedere legal.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara existenta – proprietate de tip comercial.

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

6.2 Metodologia de evaluare

Prerogativele specifice dreptului de suprafacie operează, cu privire la teren, in limitele materiale si juridice ale proprietatii asupra constructiilor aparținând supraficiarului. Ca atare, nu pot fi restrânse exclusiv la terenul de sub constructii, ci trebuie recunoscute in modalitatea care permite exercitiul firesc si deplin al exercitarii atributelor dreptului de proprietate asupra constructiilor si al utilizarii eficiente al acestora.

Sumele acordate proprietarului in considerarea dreptului de suprafacie reprezintă echivalentul folosintei imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului suprafaciei nu poate fi altul decât contravaloarea folosintei terenului si nu însăși valoarea de circulatie, care ar reprezenta o contraprestatie a înstrăinării terenului. Stabilirea într-un asemenea quantum contravine conținutului raportului juridic de drept substanțial creat între părți în virtutea dreptului de suprafacie, întrucât despăgubirile excesive acordate nu ar reprezenta echivalentul dreptului de folosință al terenului, drept cu caracter temporar, pe durata existenței constructiilor, ci al însuși dreptului de proprietate asupra terenului, pe care, însă, titularul dreptului de suprafacie nu l-a dobândit de la proprietar.

Prezentul raport de evaluare a proprietății imobiliare are ca scop estimarea valorii constituirii dreptului de suprafață asupra terenului în suprafața de 151 mp, situat în Craiova, bld Decebal, nr.95, bl. O1, în conformitate cu prevederile din (1) art.697 din Noul Cod Civil.

Pentru realizarea acestui obiectiv evaluarea va avea în vedere, pe durata contractului, fluxurile financiare generate de încasarea contravalorii drepturilor de folosință cedate.

Acest drept de folosință, de regulă aparține proprietarului bunului și caracterizează dreptul de proprietate, deoarece folosința, alături de posesie și dispoziție formează „conținutul/substanța” dreptului de proprietate.

De regulă, lipsa de folosință se evaluează, ținând cont de prețul chiriilor (cedării de folosință) pentru imobile similare.

Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate este abordarea pe baza de venit.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevență, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piață sau valoarea de investiție).

În abordarea prin venit sunt înscrise diverse metode de evaluare, toate având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat fie în trecut și/sau în anul curent, fie pe un venit previzionat (numit venit stabilizat), care ar putea fi generat de titularul proprietății subiect

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- metoda capitalizării venitului, în care un venit anual reprezentativ se împarte la o rată de capitalizare pentru a se obține fie valoarea de piață, fie valoarea de investiție a proprietății subiect. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din prețul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și remunerarea pentru riscul asumat de către proprietar. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse, este relativ simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația în care, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului;
- metoda fluxului de numerar actualizat, în care fluxul de numerar, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate a fluxurilor de numerar reprezintă valoarea capitalului. Rata de actualizare ia în considerare atât rata fără risc, cât și remunerarea pentru riscurile asumate de investitor. Rata de actualizare utilizată poate diferi în funcție de scopul evaluării. Dacă scopul este determinarea valorii de investiție (adică valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar



potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora), rata de actualizare utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata de actualizare se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile de vânzare sau din ofertele de prețuri de vânzare ale activelor similare. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice proprietății subiect. În estimarea ratei de actualizare adecvate ar trebui luată în considerare și rata inflației previzionate pentru perioada următoare, în situația în care în aceasta a fost avută în vedere și în previziunea fluxurilor de numerar.

- diverse modele de evaluare a opțiunilor financiare (instrumente financiare derivate) aplicabile și în cazul evaluării de întreprinderi sau proprietăți generatoare de afaceri.

6.3 Evaluarea dreptului de suprafață

Intrucât contractul de suprafață are o durată de viață economică finită (în cazul de față 10 ani), evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea chiriei optenabile (stabilită pe date de piață), pe durata contractului.

Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani ale chiriei, se scrie :

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

Unde :

V = valoarea dreptului de folosință cedat ;

R = chiria anuală ;

k = rata de actualizare ;

n = numărul de ani din contract ;

f = factorul de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar :

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

Tratând formula factorului de capitalizare ca o progresie geometrică, formula se poate rescrie :

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

Pentru evaluarea dreptului de folosință cedat se propune următoarea metodologie :

- Se estimeaza marimea fluxului anual reproductibil (in cazul proprietatii analizate, venituri din chirii);
- Se estimeaza rata de capitalizare ($1/(1+k)$) in functie de riscurile percepute (utilizarea terenului, durata contractului, etc);
- Se determina matematic factorul de capitalizare pe durata contractului;
- Se estimeaza valoarea contractului, in baza formulei $V = R \times f$.

Venitul anual reproductibil (R) poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat. În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea R s-a utilizat nivelul chiriilor cerute pentru terenuri intravilane, publicate site-urile de publicitate imobiliara. Analizând asemănările ce există între proprietățile comparabile și cea existentă (diferențele provenind din condițiile concrete înregistrate pe piața imobiliară la data ofertei, de structura și dimensiunile fiecărei proprietati comparabile, de utilizare, ș.a.) s-a ales un venit obtenabil de 1,25 eur/mp/luna respectiv 2.265 eur/an.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații furnizate de piața specifică privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate sau oferate.

Rata de capitalizare utilizata a fost o rata aferenta veniturilor brute din prestari servicii aferenta bunurilor comparabile de pe piața specifică (tranzacții și venituri brute efective din închirieri pe piața specifică) respectandu-se astfel corelata între tipul de venit utilizat și rata de capitalizare.

Rata de capitalizare reprezintă raportul dintre veniturile recurente generate de proprietăți tranzacționate/ofertate și valoarea de vânzare/oferta a acestora.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D	E	G	H	I
Chirie lunara solicitata euro/mp	4,00	2,31	1,25	2,50	1,00	2,25	3,00	1,35
Venit Brut Potential (EUR/mp/an)	48	28	15	30	12	27	36	16
Grad de ocupare (% din VBP)	0	0	0	0	0	0	0	0
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	48	28	15	30	12	27	36	16
Chistuiti aferente proprietarului (5% din VBE)	2,4	1,386	0,75	1,5	0,6	1,35	1,8	0,794
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	46	26	14	29	11	26	34	15
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR/mp)	350	250	220	200	172	200	185	92
Rata de capitalizare (%)	13,0	10,3	6,3	14,3	6,6	12,8	18,5	16,2
Rata de capitalizare medie (%)	12,93							

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 13%.



Rezulta ca valoarea contractului de superficie, respectiv valoarea dreptului de folosinta cedat (V) este :

$$V = R \times f = R \times (1 - (1/(1+k)^n))/k = 2.265 \text{ euro} \times (1 - (1/(1+0,13)^{12}))/0,13 = 12.290 \text{ euro}$$

Valoarea contractului: Lei 54.350 (CincizecisiptuMii Treisutecincizeci Lei)
Echivalent a
€ 12.290 (DouasprezeceMii Douasutenouazeci Euro)

Curs valutar la data de 11.09.2015: 1 Euro = 4,4222 Lei

**Valoarea prezentata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau nu de TVA).*

In analiza rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- Valoarea este predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata - evaluarea trebuie sa reflecte piata.

7. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor tehnice si de exploatare/utilizare;
- situatia actuala a proprietatii si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a obiectului evaluarii;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- suprafeteme mentionate si luate in calculul prezentului raport au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client fara a se efectua masuratori sau investigatii suplimentare;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;



- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la imobilul supus evaluarii, in afara cazului in care s-au incheiat in prealabil astfel de intelegeri;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special studiul de piata, metodologia abordata, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Anexa

<http://olx.ro/adprint/inchiriez-teren-centru-vechi-craiova-ID366G5.html>

Inchiriez teren Centru vechi Craiova

Craiova, judet Dolj Adaugat La 15:12, 9 August 2015, Numar anunt: 45784649



Inchiriez teren Centru vechi Craiova pretabil terasa, bar , etc str traian demetrescu , nr 23 vis-a-vis de Restaurant Niagara pret informativ pe m2 30m * 6m

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 180 m²

Pret 4 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Nicu

Telefon: 0766336604

Yahoo Messenger: paspartu_10

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj





<http://olx.ro/oferta/teren-ultracentral-ID1RwDT.html>

Teren ultracentral

Craiova, judet Dolj Aduagat La 08:11, 5 August 2015, Numar anunt: 27529357



Teren ultracentral in Centrul Vechi al Craiovei, Str M.Kogalniceanu, nr 6, POT 50%, CUT 1,8; PUG zona mixtă locuințe si spații cu alte destinații (funcțiuni complexe), accept schimburi, apartament sau casa+ diferența.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	715 m ²
Pret	250 000 € (Negociabil)



Contact data

Persoana de contact: Constantin

Telefon: 0727638622

Locul de intalnire: Craiova, judet Doli



închiriez teren, eventual și spațiu clădire

Craiova, judet Dolj Adaugat La 18:29, 12 August 2015, Numar anunt, 63094576

închiriez teren, eventual și spațiu clădire (500mp), unde este parcare CEZ, N.Titulescu 7

Pret	1 000 €
------	---------

Suprafata	500 m ²
-----------	--------------------

Contact data

Persoana de contact: **papa**

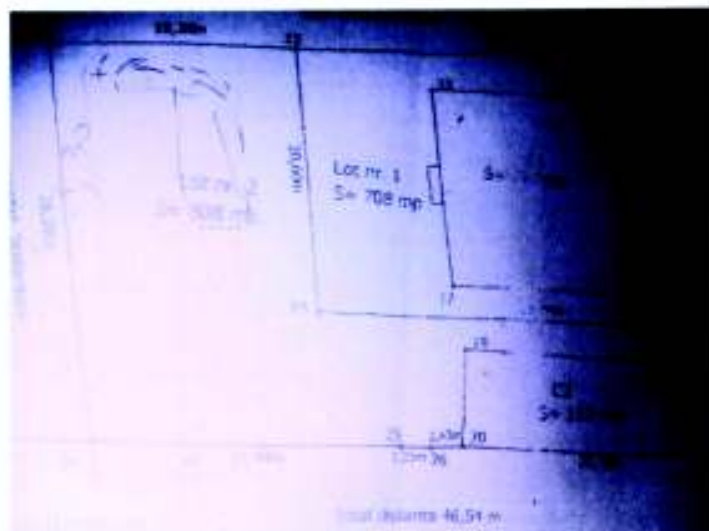
Telefon: 0722-442036

Locul de intalnire: Craiova, judet Doli

<http://olx.ro/oferta/avantaj-imbobiliare-teren-km-o-1DDw41.html>

AVANTAJ Imobiliare Teren KM 0

Craiova, judet Dolj Adaugat La 09:30, 12 August 2015, Numar anunt: 9414205



Teren KM O , suprafata de 808 mp, este in forma de L, cu deschidere de 11 mp, dupa care se lateste la 18m . Pretabil casa.

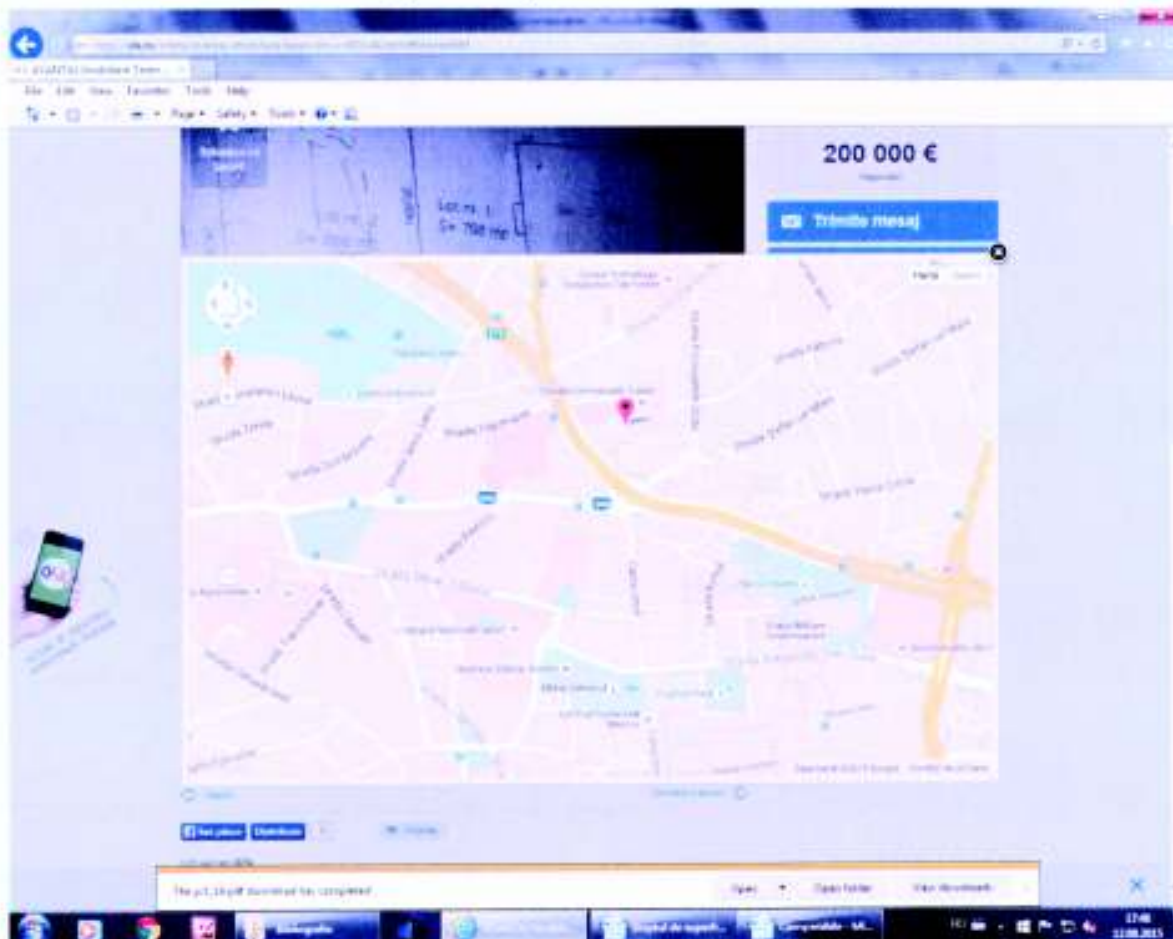
Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata	808 m ²
-----------	--------------------

Pret	200 000 € (Negociabil)
------	------------------------

Contact data

- Persoana de contact: **Avantaj Imobiliare**
- Telefon: **0722 706 578**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



<http://olx.ro/adprint/inchiriez-teren-craiova-dezrobirii-157273vechi-112473su.html>

inchiriez teren Craiova,Dezrobirii 157(273vechi)

Craiova, judet Dolj Adaugat La 20:21, 9 August 2015, Numar anunt: 60787248

teren intravilan pretabil constructii ind:depozit,service,birouri,etc....

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 600 m²

Pret 2,50 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Flori**

Telefon: **0746 708 164**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-rovine-helmat-ID4Cgfv.html#df32c2b8c8>
vand teren Rovine, Helmat

Craiova, judet Dolj Adaugat La 07:03, 27 Septembrie 2015, Numar anunt: 68224274



vand teren, Rovine, vis-a-vis de Helmat, parculetul blocului H5, toate utilitatile, cadastru, autorizatie de construire spatiu comercial, pret: 200 e/mp

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	384 m ²
Pret	77.000 €

Contact data

- Persoana de contact: marius
- Telefon: 0761 641 875
- Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj





<http://olx.ro/adprint/teren-de-inchiriat-ID46ztM.html>

Teren de inchiriat

Craiova, judet Dolj Adaugat La 10:42, 3 Septembrie 2015, Numar anunt: 60671698



Teren de inchiriat, str. Vasile Alecsandri, vis-à-vis penitenciar. Deschidere 14 m, adancime 28.5 m, suprafata totala 400 mp. Acces la toate utilitatile. Pret: 500 Euro

Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Pret 500 €

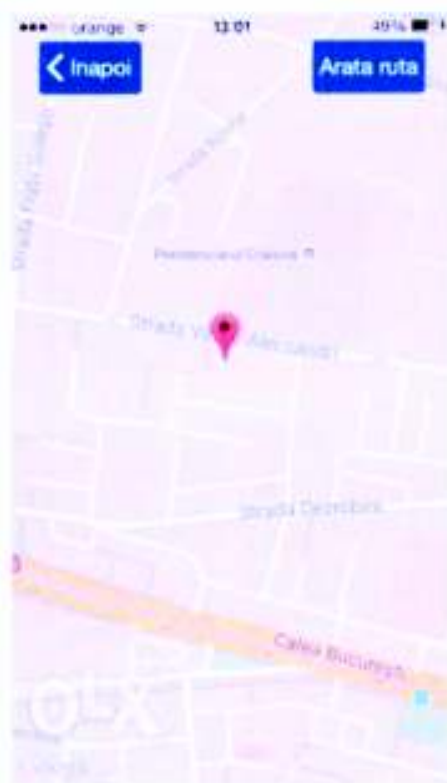
Suprafata 400 m²

Contact data

Persoana de contact: Cristi

Telefon:0729 122 542

Locul de intalnire: Craiova, judetDolj





1575 mp, teren central, spate spt. Neurologie-Cl. Bucuresti, 350000 Eu

Craiova, judet Dolj Adaugat La 07:49, 9 August 2015, Numar anunt: 43859257

Teren central situat intre Institut si Spt. Neurologie Cl. Bucuresti, 1575 mp, deschidere trilaterala la alei pietonale si parcare de bloc, toate utilitatile, pretabil constructii locuinte. Regim de inaltime P+2...4, POT 35%etc....

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	1 575 m ²
Pret	350 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **agentia ALFA**

Telefon: 0766268558

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-craiova-ID4p0rg.html>

Inchiriez teren Craiova

Craiova, judet Dolj Adaugat La 11:08, 5 August 2015, Numar anunt: 65065234

Inchiriez teren in Craiova, Calea Severinului, vis -a-vis Billa.

Terenul are o suprafata de 170mp si dispune de o deschidere la strada de 12,5m pe DN80.

Detalii la telefon 0741475213.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	170 m ²
Pret	1 €

Contact data

Persoana de contact: **Grecescu Florin**

Telefon: 0741475213

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/adprint/teren-severinului-auchan-ID3XfHv.html>

teren severinului auchan

Craiova, judet Dolj Adaugat La 07:46, 29 Septembrie 2015, Numar anunt: 58549076

300 mp in imediata vecinatate cu Auchan, 10,50 ml deschidere, pretabil spatii comerciale,turism-cazare,alimentatie publica,etc. Regimul de inaltime este de S+P+3+4 retras

Extravilan / intravilan	Intravilan
-------------------------	------------

Suprafata	300 m ²
Pret	78 000 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: **Mihaela Faluta**
- Telefon: 0730 079 392
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/adprint/inchiriez-teren-ID1A7UW.html>

inchiriez teren Craiova, judet Dolj Adaugat La 13:20, 28 Iulie 2015, Numar anunt: 23386581



inchiriez teren ,bulevardul Dacia,zona Consul,pretabil birouri,spalatorie auto,statie gpl.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	200 m ²
Pret	450 €

Contact data

Persoana de contact: **iulian**

Telefon: 00393733387566

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/teren-250-mp-bulevardul-dacia-ID4hXa2.html#c1c3a307fc>

Teren 250 mp bulevardul Dacia

Craiova, judet Dolj Adaugat La 09:44, 12 August 2015, Numar anunt: 63384338



Vand teren cu suprafata de 250 mp cu deschidere la bulevardul Dacia, in zona pece Lukoil (Consul).
Se poate construi pana la P+8 conform CU.
Terenul se invecineaza cu domeniul public.

Suprafata	250 m ²
Pret	200 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Marian

Telefon:0761 149 637

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



<http://olx.ro/adprint/inchiriez-teren-sif-calea-severinului-ID4neLs.html>

Inchiriez Teren SIF calea severinului

Craiova, judet Dolj Adaugat La 10:07, 28 Septembrie 2015, Numar anunt: 64643646



Inchiriez teren str Calea severinului aproape de Hotel Grim. Suprafata 700 mp, deschidere 12 metri la strada. Pretabil expunere autoturisme, vizibilitate si pozitie excelenta.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	700 m ²
Pret	300 €

Contact data

- Persoana de contact: **Cristi**
- Telefon: **0765 505 465**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/adprint/teren-severinului-hotel-grimm-real-IDVKGW.html>

Teren Severinului-Hotel Grimm Real

Craiova, judet Dolj Adaugat La 13:05, 16 Septembrie 2015, Numar anunt: 14002509



Vand teren ,SIF-REAL,stralal,la Drumul European. Terenul cu VAD COMERCIAL EXCEPTIONAL, ofera posibilitatea construirii unei clinici,restaurant,pensiune,sediu de firma,etc.,cu deschidere chiar la Drumul European.Conform Certificatului de Urbanism,emis recent (septembrie 2013),POT-ul este de 40%,iar regimul de inaltime minim este de P,1-2 .

Suprafata	319 m ²
Pret	65 000 €

Contact data

- Persoana de contact: **Ecaterina**
- Telefon:**0764 456 685**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-ID2POqP.html#124c741fe9>

inchiriez teren

Craiova, judet Dolj Adaugat La 12:31, 2 Septembrie 2015, Numar anunt: 41901263



Inchiriez teren cca 150 mp, imprejmuit, situat in Craiova, pe strada Raului,vis a vis de spitalul Buna Vestire,cu deschidere la strada 10m.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	150 m ²
Pret	200 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: **florin**
- Telefon:**0761 503 013**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-bulevardul-nicolae-romanescu-ID4nzKg.html#658a6c69dd>

Inchiriez teren Bulevardul Nicolae Romanescu

Craiova, judet Dolj Aduagat La 21:39, 12 Octombrie 2015, Numar anunt: 64724296

Ofer spre inchiriere teren cu vad deosebit, amplasat pe bulevardul Nicolae Romanescu, avand tripla deschidere si fiind pretabil pentru diferite activitati. Deschiderea la bulevardul N. Romanescu este de 19 metri, iar zona este una cu trafic foarte intens si vad comercial absolut deosebit. Rog seriozitate.

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 300 m²

Pret 3 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: David

Telefon: 0742 310 000

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-ID4orsv.html#3be8095e9e>

Închiriez teren intravilan

Craiova, județ Dolj Adaugat La 13:25, 4 Octombrie 2015, Numar anunt: 64930772

Închiriez teren intravilan - între AVI și Romtelecom- str. Râului (în spatele este COCA COLA), 2 căi de acces

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	10 000 m ²
Pret	1 000 €

Contact data

- Persoana de contact: **Popa**
- Telefon: 0722 442 036
- Yahoo Messenger: **pppp**
- Skype: **ppppp**
- Locul de intalnire: **Craiova, județ Dolj**

<http://avantaj-imobiliare.craiovaimobiliare.ro/index.php?tpl=detaliioferta&act=showdetails&offerid=391276>

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, 1 Mai Romanesti, Romanesti Lactido

ID anunt: 391276
(Valabila din 02/09/2015)

Terenul are o deschidere de 31 mp si are proiect aprobat pentru spalatorie, cu birouri la etaj.

Pret: 175.000 EUR *neg.* ☐ [alte valute](#)

Pret/mp: 185 EUR ☐ [alte valute](#)

Detalii

Suprafata teren:	900 mp
Front stradal:	31 m
Tip teren:	intravilan parcelabil
Cadastru:	da
Intabulare:	da

Destinatie recomandata: Spalatorie auto, service, cofetarie

Utilitati

• apa	• canalizare
• curent electric 220V	• curent electric 380V
• gaz	• la sosea
• mijloace de transport	• telefon

☐ [Sunt interesat de aceasta oferta](#)

☐ [Inapoi](#)

<http://olx.ro/oferta/teren-intrvilan-str-ing-emil-marghitu-intre-str-n-romanescu-si-raului-ID4Paae.html#98094a393e>

Teren intrvilan str. Ing Emil Marghitu intre str N Romanescu si Raului

Craiova, judet Dolj Adaugat La 23:01, 16 Octombrie 2015, Numar anunt: 71299146



Teren Intravilan Pretabil hala sau orice alta constructie civila de pana la 4 etaje, PUZ P+4E Terenul se afla in spatele fabricii HOLCIM. Terenul are acces din strada Ing. Emil Marghitu. Terenul are o deschidere la strada de 17,5 m. Are acces usor atat din str Raului cat si din str Nicolae Romanescu Strada Ing. Emil Marghitu este strada in continuarea strazii Potelu

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	2 000 m ²
Pret	180 000 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: do
- Telefon:0723 189 312
- Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



Rova Partners SRL

Malu Mare, str. Gutunilor, nr 21, CP 207365, Dolj
Tel: 0723187122, Fax 0251446305



C INFORMATII FURNIZATE

HOTĂRÂREA NR. _____

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C.Pan Group S.A. Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06.2015;

Având în vedere raportul nr.87907/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C.Pan Group S.A. Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate;

În conformitate cu prevederile Cărții a III-a, Titlul III, Capitolul I, art. 693-702 și Cărții a V-a, Titlul II, Capitolul I din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, art.36 alin.1 din Legea nr.18/1991, republicată, a fondului funciar și Legea nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, art.45, alin.3, art.61 alin.2 și art.115, alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. Pan Group S.A. Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, prevăzute în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate, identificate în anexele nr.2-4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. Pan Group S.A. Craiova, se constituie pe o durată de 10 ani.
- Art.3.** Prețul constituirii dreptului de suprafață asupra terenurilor identificate la art.1 din prezenta hotărâre va fi stabilit pe baza rapoartelor de evaluare, care vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** S.C. Pan Group S.A. Craiova are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea constituirii dreptului de suprafață, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenurilor identificate în anexele nr.2-4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, calculată conform hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova privind aprobarea impozitelor și taxelor locale adoptate pentru fiecare an și a legislației în vigoare.

- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață în formă autentică.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C.Pan Group S.A. Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia – Olga VASILESCU**

**AVIZAT,
PT.SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU**

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

DIRECȚIA PATRIMONIU

SERVICIUL Patrimoniu

Nr. 87907/15.06.2015

SE APROBĂ,

PRIMAR

Lia Olguța Vasilescu

RAPORT

Prin adresa nr. 77605/25.05.2015 SC PAN GROUP SA cu sediul în Craiova bd Dacia nr.1A, înregistrată la oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/252/1991, solicită autorității locale constituirea unui drept real imobiliar asupra unor terenuri pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate.

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Craiova, după cum urmează:

- str CI București, nr.34, bl.A8 în sup de 110 mp unde se află amplasată „Unitate nr.36 Rotonda,, Construcția este proprietatea SC Pan Group SA conform contractului de vânzare cumpărare nr.269/19.01.1996. Terenul în sup de 110mp aparține domeniului privat al municipiului Craiova identificat la poziția 2 din anexa la HCL nr.674/2014 .

- Bd Nicolae Titulescu, nr.35, bl.I5 unde se află amplasat „Magazin pentru vânzare de produse agroalimentare str Severinului. Groapă,, în sup de 109mp. Construcția este proprietatea SC Pan Group SA conform contractului de vânzare cumpărare nr.464/19.05.1997. Terenul în sup de 419mp pe care este edificată construcția în sup construită de 109 mp, aparține domeniului privat al municipiului Craiova identificat la poziția 3 din anexa la HCL nr.674/2014,

- Bdul Decebal, nr.95, bl.O1 în sup de 236 mp pe care se află amplasată construcția „Unitate nr.30 Lăpuș,, Construcția în sup construită de 141,67 mp este proprietatea SC Pan Group SA conform contractului de vânzare cumpărare nr.129/26.02.2002. Terenul în sup de 236 mp aparține domeniului privat al municipiului Craiova identificat la poziția 4 din anexa la HCL nr.674/2014

Terenurile pe care este amplasată aceste construcții/spații nu formează obiectul unor cereri de retrocedare în baza legilor proprietății (Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente).

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

Dreptul de suprafață prezintă următoarele caractere juridice: în primul rând, este un drept real imobiliar, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren . Un alt caracter juridic al suprafaței este acela că reprezintă un drept perpetuu, în sensul că atâta timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea

altei persoane decât proprietarul terenului, iar atunci când este constituit prin act juridic, **se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani.**

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

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarul acestor construcții/spații edificate pe terenuri aparținând autorității locale, contravaloarea folosinței terenului pe care este amplasată construcția, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea SC Pan Group SA Craiova, cu **titlu oneros**. În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie se va realiza în condițiile art. 695 NCC în condițiile **contractului** ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcției, numit superficiar.

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile Cărții a III-a Titlul III ,Cap. I art. 693-702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II ,Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare ,OG nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată a fondului funciar, art. 36 alin. 2 lit. c și art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001, republicată a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1 Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros în favoarea SC Pan Group SA Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova prevăzute în anexa nr.1 la prezentul raport și identificate în anexele nr. 2-4.

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

3. Prețul constituirii dreptului de superficie al terenurilor va fi stabilit pe baza rapoartelor de evaluare, care vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

4. SC Pan Group SA are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la aprobarea constituirii dreptului de superficie, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenurilor identificate în anexele 2-4, calculată conform hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova privind aprobarea impozitelor și taxelor locale adoptate pentru fiecare an și a legislației în vigoare.

5. Nerespectarea condiției prevăzută la pct 4, duce la neîncheierea contractului de superficie în formă autentică.

Director executiv,
Cons. Jur. Ionuț Gâlea

Șef serviciu,
Silvia Nănău

întocmit

Madlen Chiriac

Anexa nr.1

Terenuri pe care se constituie drept de suprafață în favoarea SC Pan Group SA Craiova

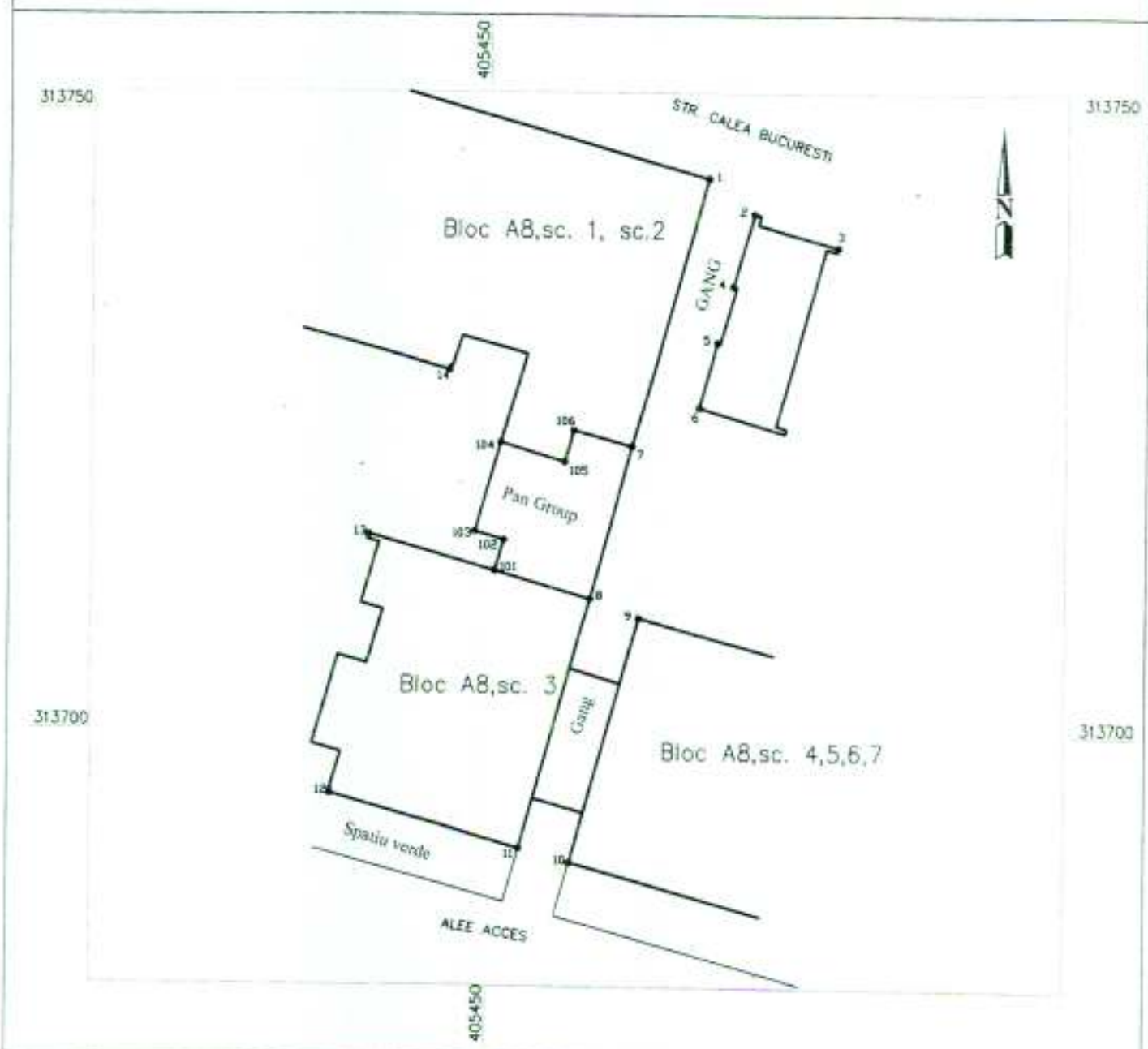
nr. crt.	denumire	suprafata în inventarul domeniului privat- poziție, HCL	suprafată pentru care se constituie drept supraficie
1	Teren str Cl București, nr.34, bl.A8	110mp-poz.2 anexa HCL nr.674/2014	110mp
2	Teren bdul Nicolae Titulescu, nr.35, bl.I5	419mp-poz.3 anexa HCL nr.674/2014	127mp(109mp+18mp)
3	Teren bdul Decebal, nr.95, bl.O1	236mp-poz.4 anexa HCL nr.674/2014	151mp

--	--	--	--

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Adresa imobilului
Municipalitatea de Calafat, Str. Calea Bucuresti nr. 14, etaj 18



COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Punct	X (m)	Y (m)
7	313723.01	405461.55
8	313710.83	405458.23
101	313713.06	405450.50
102	313715.53	405451.22
103	313716.20	405448.88
104	313723.26	405450.92
105	313721.74	405456.10
106	313724.28	405456.83

Suprafata PANGROUP = 110 mp



LEGENDA

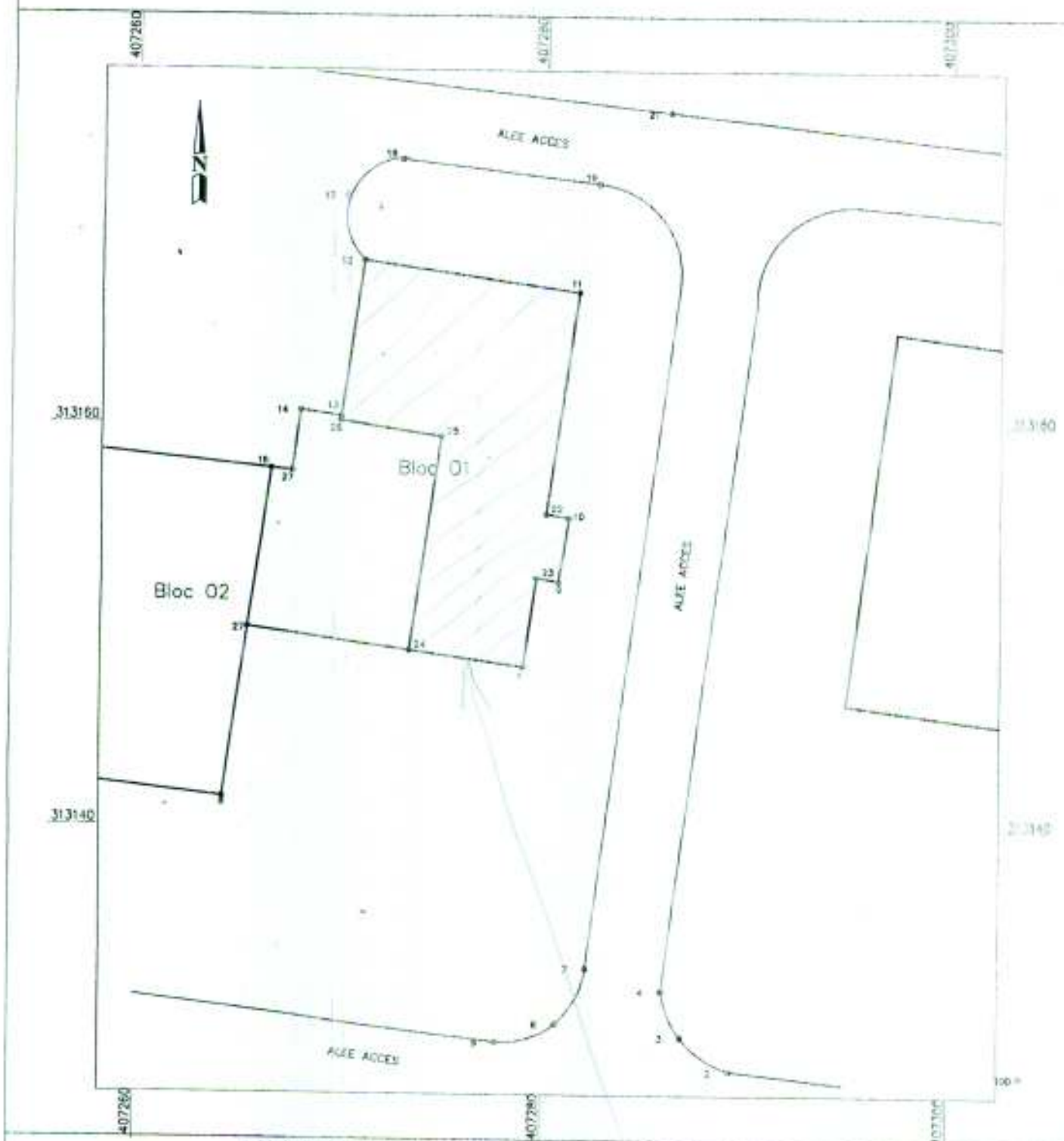
Conturul terenului proprietar

Linia de delimitare

[Handwritten signature]

ANEXA 3. Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1 : 200

Adresa imobilului: Mun. CRAIOVA, Bulevardul Decebal nr. 95, bloc 01



INVENTAR COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 1970.

nr. punct	X (m)	Y (m)
12	313188.11	407271.07
11	313186.61	407269.66
22	313175.61	407260.10
10	313175.42	407260.24
9	313172.22	407260.73
23	313172.41	407279.65
1	313168.93	407279.02
24	313168.73	407273.39
25	313179.43	407274.90
26	313180.19	407268.95
13	313180.40	407268.98
Suprafata in Planimetrie = 158 mp		
Suprafata bloc 01 = 238 mp		

LEGENDA

Scotia comercial PALESTRU?



Contur bloc 01

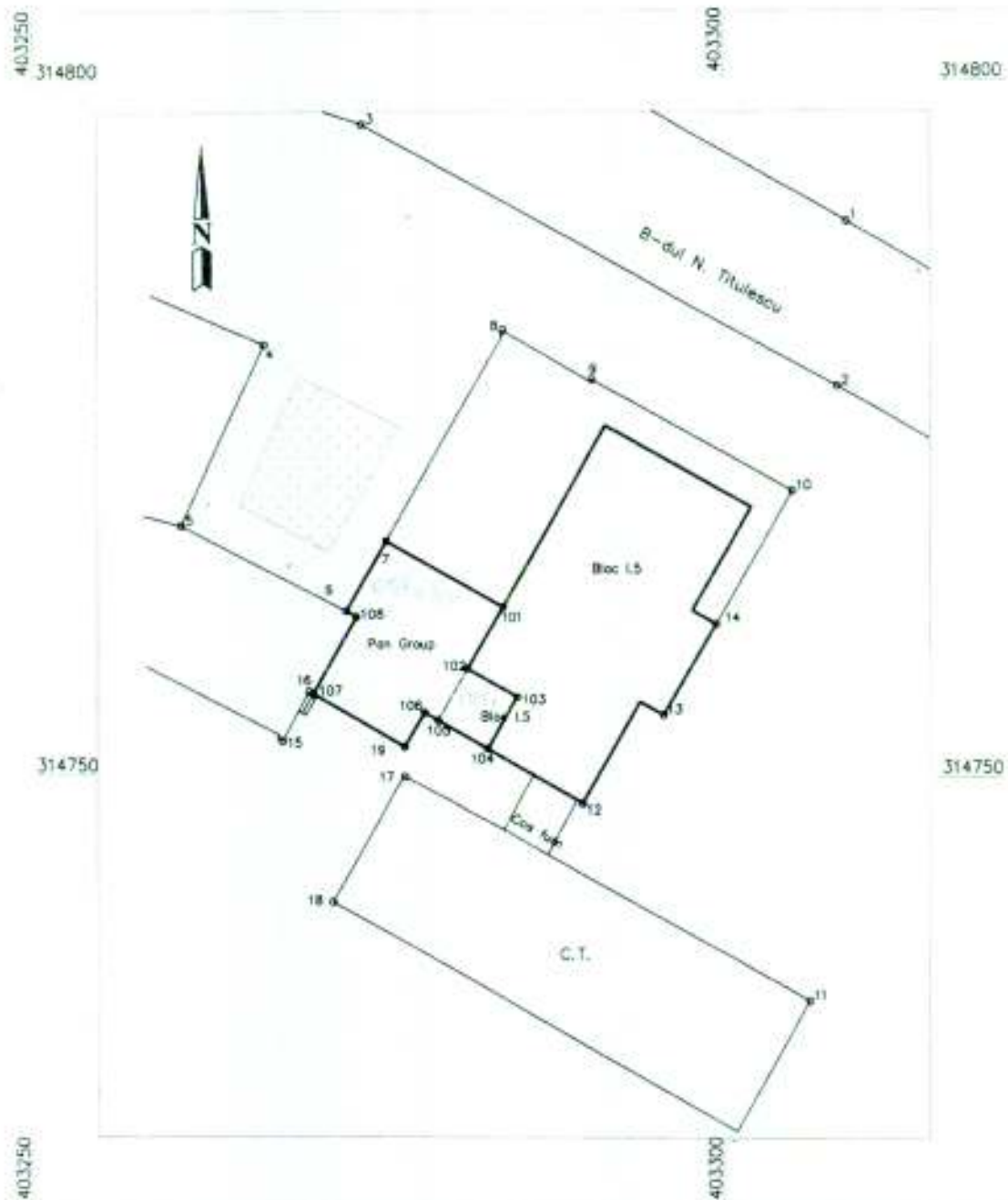
Executant:

Ing. STEFANESCU

Data:

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500



INVENTAR COORDINATE
Sistem de proiectie: STEREO-1970

Nr.	X (m)	Y (m)
7	314766.91	403275.57
101	314762.14	403283.97
102	314757.67	403281.42
103	314755.63	403285.01
104	314751.89	403282.88
105	314753.92	403279.30
106	314754.46	403278.34
19	314752.00	403276.91
107	314755.83	403270.33
108	314761.41	403273.43
5	314761.83	403272.69

Suprafata totala PANGROUP = 127 mp
Suprafata PANGROUP sub Bl. 1.5 = 18 mp
Suprafata bloc 1.5 = 310 mp

LEGENDA



Edificiu comercial PANGROUP

5 = 109 mp

10 = 109 mp

— Cot. fur

✓

DATA: 2010/04



S.C. PAN GROUP S.A. Craiova

Bulevardul Dacia , Nr. 1A
Craiova, România
Fax: 0251-466593, Tel/Fax: 0251-543491
Nr. Inmatriculare: J16/252/1991
Cod Fiscal: RO 2323768
Cod IBAN: RO51BRDE170SV03893781700
BRD-GSG Sucursala DOLJ

Handwritten signatures and date:
25.05.2015
DOAMNA PRIMAR,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C.-8
Nr. 77605
Ziua 25 Luna 05 Anul 2015
Anexe

Subscrisa SC PAN GROUP SA , cu sediul in Municipiul Craiova, str. Bulevardul Dacia , nr. 1A , in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 674/ 2014 , privind trecerea in domeniul privat al Municipiului Craiova al urmatoarelor bunuri :

1. teren ,str. Cl. Bucuresti ,nr. 34, bl. A8 , Pan Group , aferent spatiului in suprafata de 110 mp in cota exclusiva ;
2. teren, bd. Nicolae Titulescu ,nr. 35, bl. I5 , Pan Group , aferent spatiului in suprafata construita totala de 127mp , din care 109mp in cota exclusiva si 18 mp in cota indiviza din 310 mp , suprafata totala a blocului de 419 mp;
3. teren ,bd. Decebal , nr. 95, bl. O1, Pan Group , aferent spatiului in suprafata construita de 151 mp (in cota indiviza din suprafata blocului de 236 mp) .

Mentionam ca SC Pan Group detine constructii (spatii comerciale) pe aceste terenuri .

Deoarece la OCPI Dolj , Craiova , Hotararea mentionata ,insotita de referatul de legalitate si acordul emis de catre Primaria Craiova nu constituie act juridic de intre proprietarul constructiei si proprietarul terenului , va rugam a constitui un drept real asupra terenului pe care este amplasata constructia respectiv : drept de folosinta gratuita , drept de folosinta ,dreptului de superficie cu titlu gratuit asupra terenului aferent , drept de superficie , concesiune asupra terenului pe suprafetele mentionate . Conform referatelor de completare a documentatiilor de cadastru aflate la OCPI Dolj , numai in baza acestor acte se poate proceda la inscrierea in Carte Funciara a terenului (Lg.7/1996R).

Data

25.05.2015



DOAMNEI PRIMAR AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

S.C. PAN GROUP S.A.
Craiova, Bdul Dacia nr 1A
J16/252/1991; RO2323768

DECIZIA NR. 652R/07.05.2015

Consiliul de Administratie al SC PAN GROUP S.A., avand in vedere prerogativele conferite de Hotararea Adunarii Generale a Acionarilor SC PAN GROUP S.A., coroborate cu dispozitiile prevazute in Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare, republicata, precum si dispozitiile actului Constitutiv al societatii

DECIDE :

Art. I Referitor la urmatoarele bunuri :

- Teren situat in Craiova Str. Calea Bucuresti nr. 34, bl. A8 , aferent spatului in suprafata de 110 mp in cota exclusiva Pan Group;
- Teren situat in Craiova, Bdul N. Timulescu nr. 35, Bl. 15, aferent spatului in suprafata construita totala de 127 mp, din care 109 mp in cota exclusiva Pan Group si 18 mp in cota indiviza din 310 mp, suprafata totala a blocului fiind de 419mp;
- Teren situat in Craiova, Bdul Decembal nr. 95, Bl. O1 aferent spatului in suprafata construita de 151 mp, in cota indiviza din suprafata totala a blocului de 236 mp.

Consiliul de Administratie este de acord cu inchirierea unui dintre urmatoarele tipuri de contracte, stabilite de catre Consiliul Local al Municipiului Craiova : contract cu drept de folosinta gratuita sau cu titlu oneros/ contract de superficie cu titlu gratuit ori cu titlu oneros, fie cu semnarea unui contract privind concesionarea suprafetelor de teren mentionate anterior.

Consiliul de Administratie al SC PAN GROUP SA

Presedinte C.A. - Vadiua Verginica



HOTĂRÂREA NR.674

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară, din data de 18.12.2014.

Având în vedere raportul nr.193084/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 348, 349, 350 și 351/2014;

În conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, art. 36 alin. 1 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și Titlului II – Proprietatea privată, art. 557, alin. 2 din Codul Civil;

În temeiul art.10, art.36 alin.2 lit. c, art.45 alin. 3, art.61 alin.2 și art.115 alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă modificarea inventarului domeniului privat al municipiului Craiova, prin completare cu bunurile prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, modificată și completată.
- Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gheorghe ALBASTROIU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

INTRĂRI BUNURI în domeniul privat

Nr. Crit.	Denumirea bunului	Sup/imp	elemente de identificare, observatii	Valoare Inv/lei.	Adminis trator
1	Teren str Madonna Dudu nr 15 (fost Maxim Gorki nr 49)	85	N str, Madonna Dudu, S propr privata, E si V imobil str, Madonna Dudu,	56950	CLM
2	Teren str Ci Bucuresti nr.34 bl A8 pan Group -110mp	110	N,S bl A8, E,V dom public	73700	CLM
3	Teren bd Nicolae Titulescu nr.35 bl 15 in sup de 419 mp din care 310mp aferen'1 bl 15 si 109mp af constructiei Pan Group	419	N,E,V domeniu public, S CT	280730	CLM
4	Teren bd Decobal nr 95,bl Q1 in sup de 236mp	236	N,S,E,V domeniul public	94400	CLM
5	Teren Aleea IV Siminic FN	100	N aleea IV Siminic, E aleea I Siminic, S,V domeniu public	11000	CLM



**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA**

Nr. 2377 din 14/07/2014

Ca urmare a cererii adresate de

Dolj

Municipiul

S.C. PAN GROUP S.A.

Craiova

Calea

cu domiciliul în jud

Bucuresti

nr

173

înregistrată la nr. 101537 din 10/07/2014

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa

Bulevardul Nicolae Titulescu, nr. 35, bl. 15

figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa

Bulevardul Nicolae Titulescu, nr. 35, bl. 15

- Spațiu comercial -

(fostă stradă Severinului - Complex Groapa)

Arhitect Șef,
Gabriela Miereanu

Șef Serviciu
Stela Mihaela Ene

Intocmit,
Inspector Ighele Crontou

Achitat taxa de 10 lei cu chitanță nr. 3536206019 din 15.07.2014

Nota

Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

FP-34-03 ver03

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Adresa: 1013, Str. 1013, Sector 1, Bucuresti



INVENTAR COORDINATE

Sistem de proiectie STEREO 1983

Nr.	X (m)	Y (m)
7	314766.91	403275.57
101	314762.14	403283.97
102	314757.67	403281.42
103	314755.63	403285.01
104	314751.89	403282.88
105	314753.92	403279.30
106	314754.46	403278.34
19	314752.00	403276.91
107	314755.83	403270.33
108	314761.41	403273.43
6	314761.83	403272.69
Suprafata totala PANGROUP =		127 mp.
Suprafata PANGROUP sub Bl. 1.5 =		18 mp.
Suprafata bloc 1.5 =		310 mp.

LEGENDA



Scara comerciala PANGROUP

S. in plan = 109 mp.

S. in plan sub bloc 1.5 = 18 mp.



B-dul N. Titulescu

Proiectant

Verificat

Proiectat

S.C. Legume Fructe S.A. Craiova

2461/19.05.1994

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Încheiat între subsemnatii:

Societatea comercială S.C. Legume Fructe S.A. Craiova

înființată prin H.G. 46/1991 înmatriculată

în Registrul Comerțului sub nr. 16/92/91, cu sediul
în Craiova - str. Bragda lui Novac nr. 215

reprezentată prin: ing. Preda Mihaela, manager și
Asistentul Constantin - contabil

în calitate de vânzător, și S.C. Morăreț Pătrășcică înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. 16/242/1994, cu sediul în Craiova, str. Calce
Ștefan cel Mare nr. 173, reprezentată prin:

ing. Bărbulescu Ion, director
S.C. Morăreț Pătrășcică - contabil

în calitate de cumpărător.

În baza procesului-verbal de adjudecare a licitației
nr. 01 din 05.05.1994, s-a încheiat prezentul
contract în următoarele condiții:

1. S.C. Legume Fructe S.A. Craiova

vinde, și S.C. Morăreț Pătrășcică

cumpără activul:

negociu pentru vânzarea de produse agro-alimentare

situat în str. Severinului - Group

și care este inventariat detaliat în anexa nr. 1 la contract.

2. Predarea-primirea obiectului vânzării este consemnată
în procesul-verbal, anexa 2 la contract.

3. Prețul este 400.000.000 lei

Plata prețului se face în rate.

La încheierea contractului, cumpărătorul a achitat vânzătorului 261.595.000 și avans din preț, adică _____, conform _____.

Restul datorat de 188.405.000 lei
plus dobânda de 19.741.008 lei = TOTAL 208.146.008 lei ; cumpărătorul
se obligă a-l plăti vânzătorului în 24 rate lunare, egalonate
conform anexei la prezentul.

Taxa pe valoare adăugată care nu este inclusă în prețul de
pornire se va egala în funcție de ratele scadente.

De asemenea, la încesarea ratelor scadente se vor emite facturi
parțiale.

Neplata ratelor și dobânzilor aferente la scadență, atrage
calcularea de penalități conform legislației fiscale în vigoare.

4. Neplata prețului la scadență a 3 rate succesive, inclusiv
a dobânzii, atrag rezoluționarea contractului și executarea silită.

5. La rezoluționarea contractului, vânzătorul poate pretinde
daune-interese.

6. Mijloacele fixe și obiectele de inventar care vor fi
preluate de cumpărător contra cost sunt inventariate în anexa
nr. _____ și vor fi achitate până la data de _____.

7. Mijloacele fixe și obiectele de inventar ce nu vor fi
preluate de cumpărător vor fi ridicate de vânzător până la data de
_____.

8. Cumpărătorul va prelua personalul angajat cu contract de
muncă.

9. Cumpărătorul va menține profilul unității până la data
achitării integrale a activului.

10. Anexele _____ fac parte integrantă din pre-
zentul contract.

Subsemnații : S.C. Mădăraș Lemnuri

declor că am cumpărat și primit activul descris și că voi respecta
cele prevăzute.

Incheiat la Sibiu la 19.05.1994
La data de _____



VÂNZĂTOR, [Signature]

CUMPĂRĂTOR, [Signature]

**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA**

Nr. 2363 din 14/07/2014

Ca urmare a cererii adresate de

Dolj

Municipiul

S.C. PAN GROUP S.A.

Craiova

Calea

cu domiciliul in jud

Bucuresti

nr

173

înregistrată la nr **101542** din **10/07/2014**

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa

Cartier Lapus , bl. O1

figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa

Bulevardul Decebal, nr. 95, bl. O1

(fosta unitatea nr.3; spatiu comercial in suprafata de 141,67mp)

Arhitect Șef:
Gabriela Mercanu



Șef Serviciu
Stela Mihaela Ene



Intocmit
Inspector Livia Cristina Buzatu



Achitat taxa de **10** lei cu chitanța nr. **399020 E3 196** din **15.07.2014**

Nota:

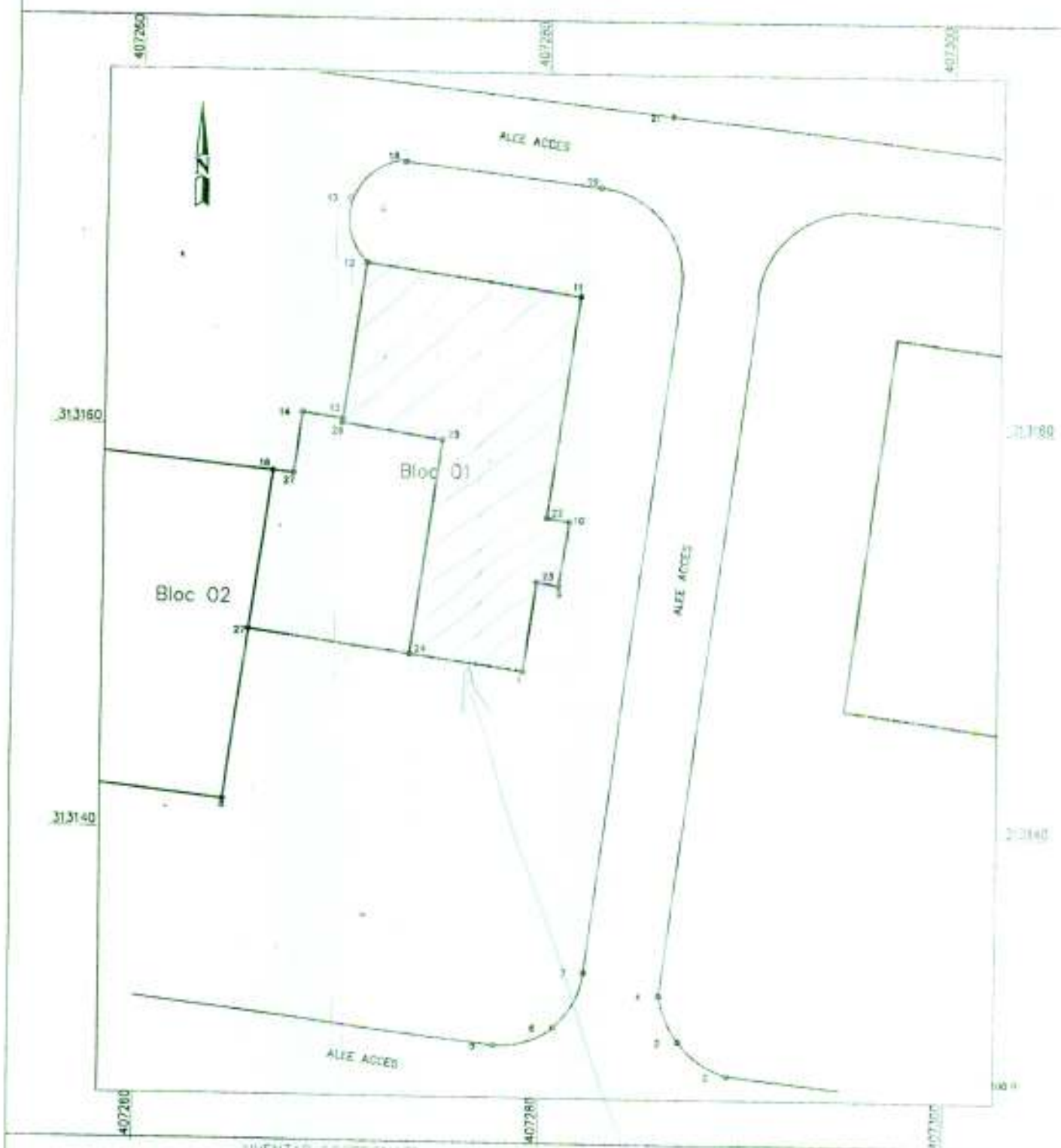
Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

FP-34-03 ver03

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

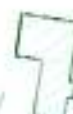
Adresa imobilului : Mun. CRAIOVA, Bulevardul Decembrie nr. 95, Bloc 01



INVENTAR COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 1930

Nr. punct	X (m)	Y (m)
12	313188.11	407271.07
11	313188.81	407281.66
22	313175.61	407280.10
10	313175.42	407289.24
9	313172.22	407290.73
23	313172.41	407278.65
1	313168.93	407278.02
24	313168.73	407273.39
25	313179.43	407274.00
26	313180.19	407269.65
13	313180.40	407269.98
Suprafata in PAVIMENT = 181 mp		
Suprafata Bloc 01 = 235 mp		

LEGENDA



Spatiu comercial PAVIMENT

Alina

Contur bloc 01

Executant

Ing. STEFANESCU DAN

Data

Incheiat între subsemnatii:

societaten comerciale S. C. Legume Fructe S. A Craiova

infiintata

prin: H. L. 46 / 17.01.1991

inregistrata in

Registrul Comerțului sub nr. 2.16 / 32 / 1991

cu sediul in

Craiova str. Brozda lui Neve 215

reprezentatii prin: ing. Prude Mitica - manager

Dorobantu Constantin Contabil sif

in calitate de vanzator, si S. C. Mădărit Pomifloric - Dolj SA

inregistrata in Registrul Comerțului sub nr.

2.101.252 / 1991 cu sediul in Craiova str. Calea

Bucuresti nr. 172 reprezentata prin ing. Păcurar Ion

Director si Săcăcel Mihai - contabil sif

in calitate de cumparator.

In baza procesului-verbal de adjudecare a licitației nr.

din 26.01.1996

s-a incheiat prezentu

contract in urmatoarele conditii:

1. S. C. Legume Fructe SA Craiova

vinde,

si S. C. Mădărit - Pomifloric - Dolj - SA

cumpara nativ: unitatea nr. 30 Lăpus Bloc 01

in suprafata de 151,67 m².

situat in centen. Lăpus

si care este inventariat detaliat in anexa nr. 1 la contract.

2. Predarea - primirea obiectului vânzării este concepută
in procesul-verbal - anexa 2 la contract.

3. Prețul este 180.000.000 lei + TVA 23400.000 lei

Plata prețului se face integral in cel mult 5(cinci)sile

de la data încheierii contractului, adică pînă în ziua de _____

4. Neplata prețului la scadența stabilită atrage rezoluțiunea contractului.

5. La rezoluțiunea contractului, cumpărătorul pierde garanția depusă în sumă de 13.000.000 lei.

6. Mijloacele fixe și obiectele de inventar care vor fi preluate de cumpărător contra cost sunt inventariate în anexa nr.3 la contract.

Plata acestora se va face pînă la data de _____

7. Mijloacele fixe și obiectele de inventar care nu vor fi cumpărate vor fi ridicate de către vânzător pînă la data de _____

8. Cumpărătorul este obligat să angajeze personalul existent în magazin la data preluării acestuia.

9. Cumpărătorul este obligat să respecte timp de un an de la data încheierii contractului destinația activului.

10. Cumpărătorul va prelucra contractul de locație de gestiune nr. _____ încheiat cu _____ anexa 4.

11. Anexa _____ fac parte integrantă din contract.

Subscrisul _____ declară că am cumpărat și primit activul descris la art.1 în condițiile specificate mai sus.

Încheiat la Sediul S.C. Legume-Fructe S.A.
data de _____.


VICTOR


CUMPARĂTOR

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

Nr. 2375 din 14/07/2014

Ca urmare a cererii adresate de:

SC PAN GROUP SA

cu domiciliul in

jud.

Dolj

Municipiul

Craiova

Calea

Bucuresti

nr.

173

inregistrată la nr. 101540 din 10/07/2014

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa:

Calea Bucuresti, bl. A8

figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:

Calea Bucuresti nr. 34, bl. A8

-SPATIU COMERCIAL UNITATEA NR.36-ROTONDA-

Arhitect Șef,
Gabriela Miereanu

Șef Serviciu
Stela Mihaela Ene

Intocmit,
Inspector Mariana Dumitrascu

Achitat taxa de: 10 lei cu chitanța nr. 3002063/10-1054 din 15.07.2014

Notă:

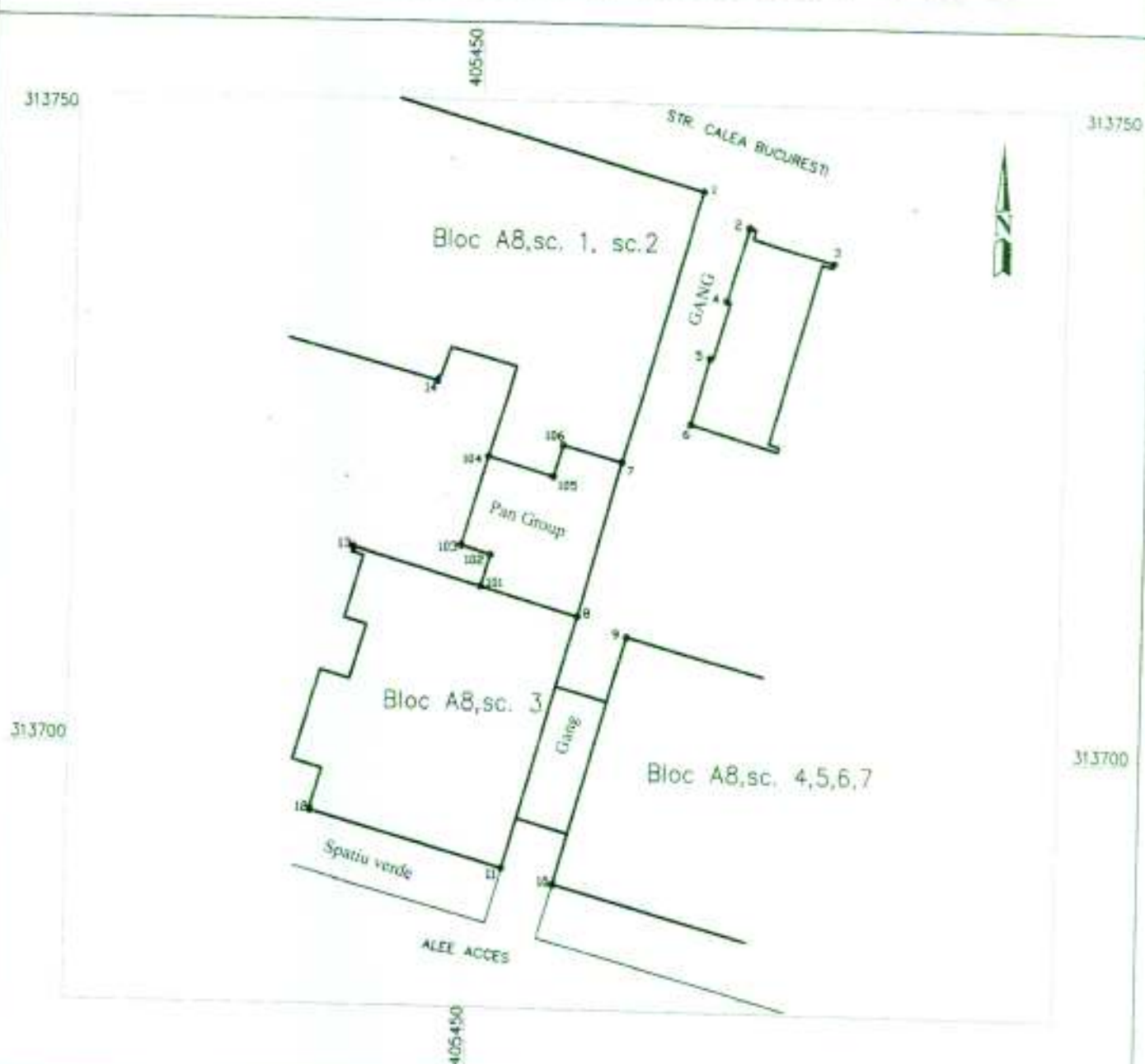
Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

FP-34-03.ver03

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Adresa Imobilului
Str. C.F.A.T.A. nr. Cămin București III - 111000



COORDONATE
Sistem de referinta SIERSO 1970

nr.	X (m)	Y (m)
7	313723.01	405461.55
8	313710.83	405458.23
101	313713.06	405450.50
102	313715.53	405451.22
103	313716.20	405448.88
104	313723.26	405450.92
105	313721.74	405456.10
106	313724.28	405458.83

Suprafata PANGROUP = 110 mp

LEGENDA



Spatiu verde in PANGROUP

1:1000

1:1000

[Handwritten signature]

169/2.0.1991

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Incheiat între subsemnații:

Societatea comercială S.C. Legume Fructe SA Craiova

prin HC. 46/17.01.1991 înființată
Registrul Comerțului sub nr. 716/92/1991 înmatriculată în
Craiova str. Buzoiașilor nr. 215 ou sediul în

reprezentată prin: ing. Petru Măteș - manager
Doctorescu Constantin - contabil
în calitate de vânzător, și SOCIETATEA COMERCIALĂ "MORĂRII -
PANIFICAȚIE DOJ SA. Înmatriculată în REGISTRUL COMERTULUI
sub nr. 716/252/1991 cu sediul în CRAIOVA, str. Calea
București, nr. 173, reprezentată prin ing. BUSUIOC ION-DIREC
și SĂCĂCEL MIHAI - CONTABIL ȘEF.

U
în calitate de cumpărător.

În baza procesului-verbal de adjudecare a licitației nr.
din 18 Iunie 1990, s-a încheiat prezentul
contract în următoarele condiții:

1. S.C. Legume Fructe SA Craiova

și S.C. Morarii Panificație DOJ SA vinde,

cumpără activul: UNITATEA NR. 36 ROTONDA
în suprafața de 195,89 m p

situat în CRAIOVA str. Calea București

și care este inventariat detaliat în anexa nr.1 la contract.

2. Predarea - primirea obiectului vânzării este consemnată
în procesul-verbal - anexa 2 la contract.

3. Prețul este 250.000.000 + TVA 45.000.000 lei

Plata prețului se face integral în cel mult 5 (cinci) zile

de la data încheierii contractului,adică pînă în ziua de 18.01.1996

4. Depunerea prețului la acordarea stabilită atrage rezoluțiunea contractului.

5. La rezoluțiunea contractului, cumpărătorul pierde garanția și depune în sumă de 15.000.000 lei.

6. Mășle cele fine și obiectele de inventar care vor fi preluate de cumpărător contra cont sunt inventariate în anex nr.3 la contract.

Plătitorul se va plăti pînă la data de 18.01.1996

7. Mășle cele fine și obiectele de inventar care nu vor fi cumpărate vor fi ridicate de către vânzător pînă la data de 18.01.1996

8. Cumpărătorul este obligat să angajeze personalul existent în prezent la data prelucrării acestuia.

9. Cumpărătorul este obligat să respecte timp de un an de la data încheierii contractului de vânzare activului.

10. Cumpărătorul va prelua contractul de locație de gestiune nr. _____ încheiat cu _____

anex nr.4.

11. Anexele _____ fac parte integrantă din contract.

Subscrisul _____ declară că a cumpărat și primit activul descris la art.1 în condițiile specificate în acest contract.

Încheiat la Sebeș S.C. Săpună Trecută la data de 18 ianuarie 1996

VANZATOR


CUMPARATOR,


CERTIFICAT DE ÎNSCRIERE MENȚIUNI

Mențiunea privind modificarea actului constitutiv al SC "MORARIT PANIFICATIE DOLJ" SA

Inmatriculată sub nr. J 16 252 1 modificări cf. act
aditional nr. 2573 din 15.07.1998 constând în:
Public Gheorghe Ciovică - Craiova autentificat la Biroul Notarului

este înscrisă în registrul comerțului sub nr. 16477 din 31.08.1998

Data eliberării: 02.09.1998

cod: 11-10-88



ANEXA NR. 6.1

1. FIRMA		2. EMBLEMA ⁽¹⁾	
SC[*]MORARIT PANIFICATIE DOL[*] S.A. Schimbare firmă din:		DECLARARE ☐ SCHIMBARE ☐	
SC[*]PAN GROUP[*] S.A. în:		Loc pentru machetă 	
3. SEDIUL			
Schimbare sediu din : județ localitate str. ⁽²⁾ nr. bl. sc. et. ap. sector cod poștal prefix telefon fax telex în : județ localitate str. ⁽²⁾ nr. bl. sc. et. ap. sector cod poștal prefix telefon fax telex			
4. DURATA SOCIETĂȚII			
PRELUNGIRE ☐ REDUCERE ☐ PERIOADA NOUĂ ⁽³⁾ ani			
5. OBIECTUL DE ACTIVITATE			
Domenii de activitate ⁽⁴⁾ : PRODUCTIE ☐ COMERT INTERN ☐ SERVICII ☐ IMPORT-EXPORT ☐ CONSTRUCȚII ☐ AGRICOLĂ ☐ CU RIDICATĂ ☐ INDUSTRIALĂ ☐ CU AMĂNUNTUL ☐			
10. Domeniul principal ⁽⁵⁾ : Diviziunea CAEN			
11. Activitatea principală ⁽⁶⁾ : Cod CAEN			
Produse / servicii care fac obiectul activității principale:			
Semnătura,			
NOTĂ: (1) Dacă există emblema se depune macheta în trei exemplare; (2) Se completează, după caz, cu P.J., Bd., Calea, Șos., Intr., Allee, Prelungire, Comuna etc.; (3) În cazul modificării duratei dintr-o perioadă determinată între-a perioadă următoare se înscrie numărul "neterminată"; (4) Se completează căsuțele cu: A - adăugare; S - ștergere; (5) Se specifică un domeniu urmat de un subdomeniu, dacă e cazul; (6) Definirea și codificarea activității principale se face în conformitate cu nomenclatorul CAEN, în plus se specifică produsele / serviciile care fac obiectul acesteia.			

RAPORT DE EVALUARE



RAPORT EVALUARE

EVALUAREA PRETULUI CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE TEREN

adresa: str. Calea Bucuresti, nr. 34, bl. A8

Craiova, Judet Dolj

Client: MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PREGATIT DE:

ROVA PARTNERS

Str. Gutuilor, Nr. 21,
Jud Dolj, Malu Mare, Romania
Tel: 0723 / 187 122
E-mail: marinaglenina@yahoo.com

SEPTEMBRIE 2015

PRIMARIA CRAIOVA SRL

Rova Partners SRL

Str. Gutuilor, Nr. 21

Dolj, Malu Mare, Romania

Tel: 0723187122

E-mail: marinvalentina@yahoo.com

Data evaluării: 11 Septembrie 2015
Data raportului: 19 Octombrie 2015



Stimați Domni,

**RE: CONSTITUIRE DREPT SUPERFICIE ASUPRA TEREN INTRAVILAN
- ADRESA STR. CALEA BUCURESTI, NR. 34, BL. A8, CRAIOVA, JUDET DOLJ**

Noul Cod Civil intrat în vigoare la data de 1 octombrie 2011, prin adoptarea Legii nr.71/2011, ofera prin reglementarea distinctă a dreptului de suprafață (art.693 – 702), posibilitatea autorității publice locale de a asigura exploatarea eficientă, în regim de continuitate, a suprafețelor de teren aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale.

Stabilirea pretului contractului de suprafață este atributul autorității publice locale, pentru stabilirea acestuia putând fi luate în calcul mai multe variante conform art.697 din Legea nr.287/2009 republicată, cu modificări și completări ulterioare privind Codul Civil "(1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut altă modalitate de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței."

La cererea dumneavoastră am realizat acest raport de evaluare, în conformitate cu cerințele Adresei nr.153398 din 08.09.2015, emisă de Serviciul Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Craiova.

Raportul de evaluare estimează pretul constituirii dreptului de suprafață. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Acest raport de evaluare a fost întocmit strict în scopul utilizării acestuia pentru stabilirea pretului constituirii dreptului de suprafață a terenului în suprafața de 110 mp, situat în Craiova, str. Calea București, nr.34, bl. A8.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor precum și scopul evaluării și caracteristicile proprietății supuse evaluării, evaluatorul propune următoarele valori:

Valoarea contractului: Lei 39.590 (TreizecisinouaMii Cincisutenouazeci Lei)
Echivalent a
€ 8.953 (OptMii Nonasutecincizecisitrei Euro)

Curs valutar la data de 11.09.2015: 1 Euro = 4,4222 Lei

**Valoarea prezentata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau nu de TVA).*

Aceasta concluzie se supune Ipotezelor si Conditieiilor Limitative prezentate mai jos in acest raport.

Semnat in numele Rova Partners,

Valentina Marin,

Membru titular ANEVAR





CONTINUT

SUMAR EXECUTIV

A INTRODUCERE IN PROCESUL DE EVALUARE

1. INSTRUCȚIUNI
2. PREZENTAREA EVALUATORULUI
3. BAZELE EVALUĂRII
4. DOCUMENTATIE
5. CONSIDERATII GENERALE
6. CERTIFICARE

B PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE
2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE
3. DREPTUL DE PROPRIETATE
4. TAXARE
5. ANALIZA PIETEI
6. METODOLOGIE EVALUARE SI COMENTARII
7. IPOTEZE SI CONDIȚII LIMITATIVE

Atexe - Date de piața

C INFORMATII FURNIZATE

A. INTRODUCERE SI EVALUARE

1. INSTRUCIUNI

In concordanta cu instructiunile primite de la dumneavoastra in Septembrie 2015, am realizat toate demersurile necesare pentru a va furniza opinia noastra cu privire la estimarea pretului constituirii dreptului de superficie a terenului in suprafata de 110 mp, situat in Craiova, str. Calea Bucuresti, nr.34, bl. A8, in conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil.

Data efectiva a evaluarii este 11 Septembrie 2015 - data efectuării inspecției terenului in discutie.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Municipiului Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, in calitate de client si destinatar.

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

2. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul este ROVA PARTNERS SRL, membru corporativ ANEVAR, cu sediul in jud. Dolj, Malu Mare, str. Gutuilor, nr.21, autorizatie nr.0398 emisa de ANEVAR. Evaluarea a fost efectuata de ec. VALENTINA MARIN, membru titular ANEVAR legitimatie nr.13935, parafa valabila 2015, tel: 0723187122, cu competente in domeniul evaluarii de intreprindere, evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluarea bunurilor mobile.

3. BAZELE EVALUARII

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele legale in vigoare, reprezentate de Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările si completările ulterioare, Legea nr. 215/2001 a Administratiei Publice Locale, republicată, cu modificările si completările ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (August - Octombrie 2015) cand are loc exercitiul evaluarii. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

Tipul de valoare

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a valorii de piata (cu particularitatile prezentate in continuare) a proprietatii asa cum este aceasta definita in Standardele Internationale de Evaluare.

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de Evaluare ANEVAR 2015	➤ SEV 100 - Cadrul general ➤ SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii ➤ SEV 102 - Implementarea ➤ SEV 103 - Raportarea evaluarii ➤ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare ➤ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului ➤ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Conform standardului SEV 100 - "Cadrul General", definitia valorii de piata este urmatoarea:

„Valoarea de piata reprezinta 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”.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de superficie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piata liberă, ținând seama de natura terenului, de destinatia constructiei, de zona în care se află terenul, precum si alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.

Chiria. Când se evalueaza fie un drept de proprietate afectat de locatiune, fie un drept creat de contractul de inchiriere, este necesar sa se ia in considerare chiria contractuala iar in cazul in care aceasta este neobisnuita, chiria de piata.

Chiria de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata la data evaluării, între un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Comentariile prezentate pentru definitia similara a valorii de piata din SEV 100 Cadrul general, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definitiei chiriei de piata. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitati speciale. "Clauzele de

chirie adecvata" sunt cluzele convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata. O valoare a chiriei de piata ar trebui sa fie prezentata numai in corelatie cu clauzele principale de inchiriere care au fost asumate.

Chiria contractuala reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract de inchiriere curent. Ea poate fi fixa sau variabila pe durata contractului de inchiriere. Frecventa platii chiriei si baza calcularii variatiilor acesteia sunt stipulate in contractul de inchiriere si trebuie sa fie identificate si intelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum si obligatiile locatarului.

Un tip de valoare (baza de evaluare) arata principiile fundamentale de cuantificare a unei valori. Aceste principii pot sa fie diferite in functie de scopul evaluarii. Un tip de valoare nu reprezinta o precizare a metodei utilizate si nici o descriere a conditiei unui activ sau unor active cand se vand. Valoarea de piata este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit si analizat in SEV 100 "Cadrul general". Acest standard prezinta definitiile si analizeaza si alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse in trei categorii principale.

Prima categorie reflecta beneficiile pe care o entitate le obtine din detinerea unui activ. Valoarea este specifica pentru aceasta entitate. Desi, in anumite situatii, valoarea specifica pentru acea entitate ar putea fi identica cu suma care ar putea fi obtinuta din vanzarea activului, aceasta valoare reflecta beneficiile incasabile din detinerea activului si ca urmare, nu presupune in mod necesar un schimb ipotetic. Din aceasta categorie face parte valoarea de investitie sau subiectiva. Diferentele dintre valoarea unui activ pentru o anumita entitate si valoarea lui de piata exprima motivatia intrarii pe piata a cumparatorilor sau vanzatorilor.

A doua categorie reprezinta pretul care, in mod rezonabil, ar fi convenit intre doua parti anumite, care tranzactioneaza un activ. Desi partile ar putea sa fie independente si ar putea sa negocieze in conditii nepartinitoare, activul nu este in mod necesar expus pe piata larga iar pretul convenit ar putea sa reflecte mai degraba avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietatii pentru partile implicate decat piata in ansamblul ei. Din aceasta categorie fac parte valoarea justa, valoarea speciala si valoarea sinergiei.

O a treia categorie este valoarea determinata conform unei definitii prezentata intr-un statut sau intr-un contract.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului.

4. DOCUMENTATIE

In intocmirea raportului de evaluare, ne-am bazat pe informatiile furnizate de catre Client, precum si pe rezultatul propriilor noastre investigatii. Am inclus aceste referinte in partea C a raportului. Se considera ca documentele furnizate de client prezinta corect situatia bunului evaluat. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate si nu da nicio garantie in privinta determinarii statutului legal sau a valabilitatii din punct de vedere juridic a diverselor documente furnizate de client, inclusiv cele care confirma proprietatea asupra patrimoniului declarat.

5. CONSIDERENTE GENERALE

O evaluare este o predictie a pretului, nu o garantie. Prin necesitate este cerut evaluatorului sa faca judecati subiective. Acestea, chiar daca sunt logice si adecvate, pot fi diferite de cele facute de catre cumparator sau un alt evaluator.

Scopul evaluarii nu modifica modul de abordare a evaluarii.

Valoarea proprietatii se poate schimba substantial, chiar si in perioade scurte de timp, si prin urmare opinia noastra asupra valorii ar putea diferi semnificativ daca data evaluarii s-ar schimba.

6. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza raportul. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. Evaluatorul a incheiat asigurare de raspundere profesionala la AON.



B. PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE

Terenul solicitat este situat în intravilanul municipiului Craiova, în zona centrală ("Rotonda").

Cartierul este predominant format din blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter.

Punctele de interes din apropierea imobilului sunt următoarele: Piața centrală, McDonalds, Facultatea de Mecanică, Stomatologie, Spitalul de Neuropsihiatrie, agenții bancare.

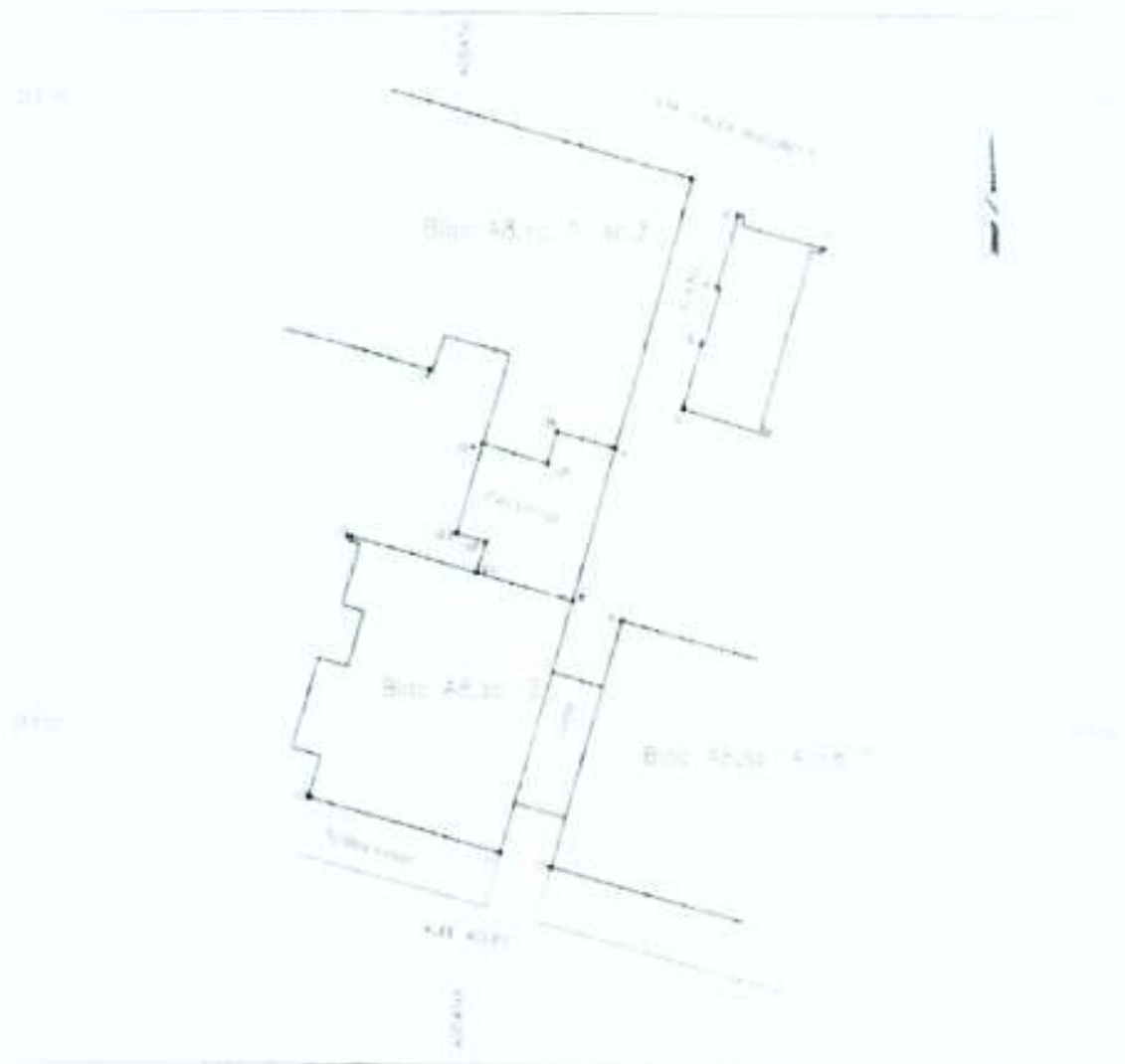
Proprietatea are acces la căile de transport în comun - linii de autobuz, tramvai și linii de maxi taxi.

Zona din imediată vecinătate a proprietății poate fi caracterizată prin trafic auto intens. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă. Poluarea este relativ redusă.



2. DESCRIEREA PROPRIETATII

Terenul aferent spatiului cu suprafata construita de 110 mp, apartine domeniului privat al municipiului Craiova, identificat conform Hotărârii Consiliului Local nr. 6747/2014, anexa nr.1 pozitia 2.



7	0.7723.17	405461.55
8	0.7718.97	405458.55
9	0.7713.08	405450.50
10	0.7708.55	405447.55
11	0.7703.20	405444.55
12	0.7698.55	405441.55
13	0.7693.55	405438.55
14	0.7688.55	405435.55
15	0.7683.55	405432.55
16	0.7678.55	405429.55
17	0.7673.55	405426.55
18	0.7668.55	405423.55
19	0.7663.55	405420.55
20	0.7658.55	405417.55
21	0.7653.55	405414.55
22	0.7648.55	405411.55
23	0.7643.55	405408.55
24	0.7638.55	405405.55
25	0.7633.55	405402.55
26	0.7628.55	405399.55
27	0.7623.55	405396.55
28	0.7618.55	405393.55
29	0.7613.55	405390.55
30	0.7608.55	405387.55
31	0.7603.55	405384.55
32	0.7598.55	405381.55
33	0.7593.55	405378.55
34	0.7588.55	405375.55
35	0.7583.55	405372.55
36	0.7578.55	405369.55
37	0.7573.55	405366.55
38	0.7568.55	405363.55
39	0.7563.55	405360.55
40	0.7558.55	405357.55
41	0.7553.55	405354.55
42	0.7548.55	405351.55
43	0.7543.55	405348.55
44	0.7538.55	405345.55
45	0.7533.55	405342.55
46	0.7528.55	405339.55
47	0.7523.55	405336.55
48	0.7518.55	405333.55
49	0.7513.55	405330.55
50	0.7508.55	405327.55
51	0.7503.55	405324.55
52	0.7498.55	405321.55
53	0.7493.55	405318.55
54	0.7488.55	405315.55
55	0.7483.55	405312.55
56	0.7478.55	405309.55
57	0.7473.55	405306.55
58	0.7468.55	405303.55
59	0.7463.55	405300.55
60	0.7458.55	405297.55
61	0.7453.55	405294.55
62	0.7448.55	405291.55
63	0.7443.55	405288.55
64	0.7438.55	405285.55
65	0.7433.55	405282.55
66	0.7428.55	405279.55
67	0.7423.55	405276.55
68	0.7418.55	405273.55
69	0.7413.55	405270.55
70	0.7408.55	405267.55
71	0.7403.55	405264.55
72	0.7398.55	405261.55
73	0.7393.55	405258.55
74	0.7388.55	405255.55
75	0.7383.55	405252.55
76	0.7378.55	405249.55
77	0.7373.55	405246.55
78	0.7368.55	405243.55
79	0.7363.55	405240.55
80	0.7358.55	405237.55
81	0.7353.55	405234.55
82	0.7348.55	405231.55
83	0.7343.55	405228.55
84	0.7338.55	405225.55
85	0.7333.55	405222.55
86	0.7328.55	405219.55
87	0.7323.55	405216.55
88	0.7318.55	405213.55
89	0.7313.55	405210.55
90	0.7308.55	405207.55
91	0.7303.55	405204.55
92	0.7298.55	405201.55
93	0.7293.55	405198.55
94	0.7288.55	405195.55
95	0.7283.55	405192.55
96	0.7278.55	405189.55
97	0.7273.55	405186.55
98	0.7268.55	405183.55
99	0.7263.55	405180.55
100	0.7258.55	405177.55
101	0.7253.55	405174.55
102	0.7248.55	405171.55
103	0.7243.55	405168.55
104	0.7238.55	405165.55
105	0.7233.55	405162.55
106	0.7228.55	405159.55
107	0.7223.55	405156.55
108	0.7218.55	405153.55
109	0.7213.55	405150.55
110	0.7208.55	405147.55
111	0.7203.55	405144.55
112	0.7198.55	405141.55
113	0.7193.55	405138.55
114	0.7188.55	405135.55
115	0.7183.55	405132.55
116	0.7178.55	405129.55
117	0.7173.55	405126.55
118	0.7168.55	405123.55
119	0.7163.55	405120.55
120	0.7158.55	405117.55
121	0.7153.55	405114.55
122	0.7148.55	405111.55
123	0.7143.55	405108.55
124	0.7138.55	405105.55
125	0.7133.55	405102.55
126	0.7128.55	405099.55
127	0.7123.55	405096.55
128	0.7118.55	405093.55
129	0.7113.55	405090.55
130	0.7108.55	405087.55
131	0.7103.55	405084.55
132	0.7098.55	405081.55
133	0.7093.55	405078.55
134	0.7088.55	405075.55
135	0.7083.55	405072.55
136	0.7078.55	405069.55
137	0.7073.55	405066.55
138	0.7068.55	405063.55
139	0.7063.55	405060.55
140	0.7058.55	405057.55
141	0.7053.55	405054.55
142	0.7048.55	405051.55
143	0.7043.55	405048.55
144	0.7038.55	405045.55
145	0.7033.55	405042.55
146	0.7028.55	405039.55
147	0.7023.55	405036.55
148	0.7018.55	405033.55
149	0.7013.55	405030.55
150	0.7008.55	405027.55
151	0.7003.55	405024.55
152	0.6998.55	405021.55
153	0.6993.55	405018.55
154	0.6988.55	405015.55
155	0.6983.55	405012.55
156	0.6978.55	405009.55
157	0.6973.55	405006.55
158	0.6968.55	405003.55
159	0.6963.55	405000.55
160	0.6958.55	404997.55
161	0.6953.55	404994.55
162	0.6948.55	404991.55
163	0.6943.55	404988.55
164	0.6938.55	404985.55
165	0.6933.55	404982.55
166	0.6928.55	404979.55
167	0.6923.55	404976.55
168	0.6918.55	404973.55
169	0.6913.55	404970.55
170	0.6908.55	404967.55
171	0.6903.55	404964.55
172	0.6898.55	404961.55
173	0.6893.55	404958.55
174	0.6888.55	404955.55
175	0.6883.55	404952.55
176	0.6878.55	404949.55
177	0.6873.55	404946.55
178	0.6868.55	404943.55
179	0.6863.55	404940.55
180	0.6858.55	404937.55
181	0.6853.55	404934.55
182	0.6848.55	404931.55
183	0.6843.55	404928.55
184	0.6838.55	404925.55
185	0.6833.55	404922.55
186	0.6828.55	404919.55
187	0.6823.55	404916.55
188	0.6818.55	404913.55
189	0.6813.55	404910.55
190	0.6808.55	404907.55
191	0.6803.55	404904.55
192	0.6798.55	404901.55
193	0.6793.55	404898.55
194	0.6788.55	404895.55
195	0.6783.55	404892.55
196	0.6778.55	404889.55
197	0.6773.55	404886.55
198	0.6768.55	404883.55
199	0.6763.55	404880.55
200	0.6758.55	404877.55
201	0.6753.55	404874.55
202	0.6748.55	404871.55
203	0.6743.55	404868.55
204	0.6738.55	404865.55
205	0.6733.55	404862.55
206	0.6728.55	404859.55
207	0.6723.55	404856.55
208	0.6718.55	404853.55
209	0.6713.55	404850.55
210	0.6708.55	404847.55
211	0.6703.55	404844.55
212	0.6698.55	404841.55
213	0.6693.55	404838.55
214	0.6688.55	404835.55
215	0.6683.55	404832.55
216	0.6678.55	404829.55
217	0.6673.55	404826.55
218	0.6668.55	404823.55
219	0.6663.55	404820.55
220	0.6658.55	404817.55
221	0.6653.55	404814.55
222	0.6648.55	404811.55
223	0.6643.55	404808.55
224	0.6638.55	404805.55
225	0.6633.55	404802.55
226	0.6628.55	404799.55
227	0.6623.55	404796.55
228	0.6618.55	404793.55
229	0.6613.55	404790.55
230	0.6608.55	404787.55
231	0.6603.55	404784.55
232	0.6598.55	404781.55
233	0.6593.55	404778.55
234	0.6588.55	404775.55
235	0.6583.55	404772.55
236	0.6578.55	404769.55
237	0.6573.55	404766.55
238	0.6568.55	404763.55
239	0.6563.55	404760.55
240	0.6558.55	404757.55
241	0.6553.55	404754.55
242	0.6548.55	404751.55
243	0.6543.55	404748.55
244	0.6538.55	404745.55
245	0.6533.55	404742.55
246	0.6528.55	404739.55
247	0.6523.55	404736.55
248	0.6518.55	404733.55
249	0.6513.55	404730.55
250	0.6508.55	404727.55
251	0.6503.55	404724.55
252	0.6498.55	404721.55
253	0.6493.55	404718.55
254	0.6488.55	404715.55
255	0.6483.55	404712.55
256	0.6478.55	404709.55
257	0.6473.55	404706.55
258	0.6468.55	404703.55
259	0.6463.55	404700.55
260	0.6458.55	404697.55
261	0.6453.55	404694.55
262	0.6448.55	404691.55
263	0.6443.55	404688.55
264	0.6438.55	404685.55
265	0.6433.55	404682.55
266	0.6428.55	404679.55
267	0.6423.55	404676.55
268	0.6418.55	404673.55
269	0.6413.55	404670.55
270	0.6408.55	404667.55
271	0.6403.55	404664.55
272	0.6398.55	404661.55
273	0.6393.55	404658.55
274	0.6388.55	404655.55
275	0.6383.55	404652.55
276	0.6378.55	404649.55
277	0.6373.55	404646.55
278	0.6368.55	404643.55
279	0.6363.55	404640.55
280	0.6358.55	404637.55
281	0.6353.55	404634.55
282	0.6348.55	404631.55
283	0.6343.55	404628.55
284	0.6338.55	404625.55
285	0.6333.55	404622.55
286	0.6328.55	404619.55
287	0.6323.55	404616.55
288	0.6318.55	404613.55
289	0.6313.55	404610.55
290	0.6308.55	404607.55
291	0.6303.55	404604.55
292	0.6298.55	404601.55
293	0.6293.55	404598.55
294	0.6288.55	404595.55
295	0.6283.55	404592.55
296	0.6278.55	404589.55
297	0.6273.55	404586.55
298	0.6268.55	404583.55
299	0.6263.55	404580.55
300	0.6258.55	404577.55
301	0.6253.55	404574.55
302	0.6248.55	404571.55
303	0.6243.55	404568.55
304	0.6238.55	404565.55
305	0.6233.55	404562.55
306	0.6228.55	404559.55
307	0.6223.55	404556.55
308	0.6218.55	404553.55
309	0.6213.55	404550.55
310	0.6208.55	404547.55
311	0.6203.55	404544.55
312	0.6198.55	404541.55
313	0.6193.55	404538.55
314	0.6188.55	404535.55
315	0.6183.55	404532.55
316	0.6178.55	404529.55
317	0.6173.55	404526.55
318	0.6168.55	404523.55



3. DREPTURI DE PROPRIETATE

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil prevede că dispozițiile privind dreptul de suprafață sunt aplicabile numai pentru constituirea acestui dezmembrament ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil. Astfel, suprafața a fost reglementată prin noul Cod civil (Legea nr.287/2009) până în aplicare prin legea nr.71/2011) în Cartea a III a, Titlul III, intitulat "Dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, art.693-702.

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

Dreptul de suprafață prezintă următoarele caractere juridice: în primul rând, este un drept real imobiliar, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren. Un alt caracter juridic al suprafeței este acela că reprezintă un drept perpetuu, în sensul că atata timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea altei persoane decât proprietarul terenului, iar atunci când este constituit prin act juridic, se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani.

Prin stabilirea, în reglementarea actuală a unui termen maxim de 99 de ani pentru existența dreptului de suprafață, se creează o limită temporară până la care operează suspendarea dreptului de a invoca ascensiunea imobiliară de către proprietarul terenului. Aceasta limită poate fi extinsă, prin reînnoirea dreptului de suprafață cu o nouă perioadă ce nu poate depăși 99 de ani. Aceasta presupune că, în cazul constituirii suprafeței prin act juridic, este necesar să se precizeze ce se întâmplă cu construcția, plantația

ori lucrarea, la încetarea suprafeței prin atingerea la termen. În caz contrar, se vor aplica dispozițiile privind ascensiunea cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului (art.699 alin.1 C. civ.)

Întinderea exercitării dreptului de suprafață este determinată de actul constitutiv. De regulă, în lipsa unor stipulații contrare, exercitarea dreptului este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției edificate (art.695 alin.1 C. civ.).

Prevederi speciale privesc interdicția modificării construcției de către titularul dreptului de suprafață, acesta având obligația, în cazul reconstruirii, să respecte forma inițială. În cazul nerespectării, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea suprafeței sau repunerea în situația anterioară.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Noul Cod Civil. Prin acest articol legiuitorul a dorit să ofere o reglementare a modalității de calcul a pretului datorat de suprafațiar în ipoteza în care dreptul de suprafață a fost constituit prin act juridic cu titlu oneros iar părțile nu au prevăzut modalitatea de plată.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

4. TAXARE

Raportul de evaluare nu ține cont de taxele notariale sau de taxele și impozitele implicate de un transfer de proprietate. Valorile exprimate în raport nu sunt afectate de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca platitoare sau nu de TVA).

5. ANALIZA PIETEI

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.



Piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane, fizice sau juridice, care sunt în contact unele cu altele, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Scopul analizei pieței este de a stabili dacă există o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu o anumită utilizare sau dacă există evidente ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

Piața imobiliară din România manifestă prudență și maturizare. Operatorii semnificativi de pe piața imobiliară acționează de cele mai multe ori în cunoștința de cauză, în baza unor planuri de afaceri și informații de piață realizate în termeni mult schimbați față de elanul/avantul anilor 2007/2008. Micii jucători pe piață au operat în termenii pieței influențați de nevoile reale ale pieței locale, funcție de noile randamente, fapt care s-a transmis și asupra fondului imobiliar nefructificat în perioada precedentă. În ultimul an nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor fondului imobiliar general existent, doar pe nișe ale acestuia, tendințele pastrându-se cu excepția perioadelor de sezonabilitate.

În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scăderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orașe și județe importante ale țării, iar terenurile destinate investițiilor sunt vândute în prezent chiar de către proprietari.

Preturile terenurilor au stagnat în ultimii doi ani, însă principalul factor care limitează activitatea de tranzacționare pe acest segment nu este prețul, ci instabilitatea politică și economică și evoluția cursului de schimb, potrivit The Advisers/Knight Frank.

"Principalul factor care limitează activitatea de tranzacționare nu-l reprezintă prețul, ci precauția potențialilor cumpărători. O serie de tranzacții au fost amânate din cauza îngrijorărilor legate de instabilitatea politică și economică, evoluția slabă a leului față de euro, dar și din cauza limitărilor legate de PUZ.

Cei care achiziționează proprietăți imobiliare o fac din două motive: pentru necesitatea locuirii și în scop investițional. Segmentul de clienți care aveau scopuri investiționale a scăzut foarte mult, fapt ce a determinat dispariția unei bune părți din cererea solvabilă de pe acest segment. În ceea ce privește pe cei care achiziționează pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau să-și construiască locuințe secundare sau case de vacanță au renunțat la acest scop pe perioada crizei. Astfel, segmentul terenurilor a fost cel mai afectat dintre toate segmentele imobiliare.

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criză, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar și ale manoperei și materialelor de construcții.

Sunt căutate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

Diferențele de valoare între terenuri variază de la zona la zona în funcție de dotările edilitare, serviciile, capacitatea economică, demografică și socială.

Valoarea terenurilor atata vreme cât nu este una specială (adică prezintă un interes motivat, deosebit) este în scădere datorită lipsei lichidităților. Din lipsa investițiilor sustinute și majore tranzacțiile cu terenuri intravilane sunt rare.

În zona analizată, oferta de terenuri este redusă datorită densității mari a construcțiilor însă și cererea este scăzută.

În Craiova terenurile sunt oferite la preturi ce variază între 90 euro/mp și 350 euro/mp, în funcție de categoria de teren, poziționare și dotările edilitare.

Nr. crt.	Sursa	Localizare	Descriere	Suprafață	Pret oferta euro/mp	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	http://ols.ro/oferta/teren-ultracentral-ID1Rw4T.html	Craiova str. M. Kogalniceanu nr.6	Teren ultracentral în Centrul Vechi al Craiovei, Str. M. Kogalniceanu, nr.6, POT 52%, CUT 1,8; PUG zona mixtă locuințe și spații cu alte destinații (funcțiuni complexe) accept schimburi, apartamente sau casa+ diferență.	715 mp	350	204	90	350
2	http://ols.ro/oferta/avanta-imobiliare-teren-km-0-ID1w41.html	Craiova km 0	Teren KM 0, suprafață de 808 mp, este în formă de L, cu deschidere de 11 mp, după care se lățește la 18m. Pretabil casa.	808 mp	250	204	90	350
3	OLX Craiova, județ Dolj Adaugat La 07:49, 9 August 2015, Număr anunț: 43859257	Craiova, zona Călea București	Teren central situat între Institut și Sp. Neurologie Cl. București, 1575 mp, deschidere trilaterală la alei pietonale și parcare de bloc, toate utilitățile, pretabil construcții locuințe. Regim de înălțime P+2...4, POT 35%etc....	1575 mp	220	204	90	350
4	http://ols.ro/oferta/vand-teren-rovine-helmat-ID4CgV.html#d32v2b8c8	Craiova, Rovine, zona Helmat	vand teren, Rovine, vis-a-vis de Helmat, parculul blocului H5, toate utilitățile, cadastru, autorizatie de construire spațiu comercial, pret: 200 €/mp	384 mp	200	204	90	350
5	http://ols.ro/adprie/teren-severinului-auchan-IDXXFhV.html	Craiova str. Călea Severinului	300 mp în imediată vecinătate cu Auchan, 10,50 ml deschidere, pretabil spațiu comercial, turism-cazăre, alimentație publică, etc. Regimul de înălțime este de S+P+3+4 retras	300 mp	260	204	90	350
6	http://ols.ro/adprie/teren-severinului-lotel-granm-real-IDYK6W.html	Craiova str. Călea Severinului	Vand teren, SIF-REAL, stradal, la Drumul European. Terenul cu VAD COMERCIAL EXCEPTIONAL, oferă posibilitatea construirii unei clinici, restaurant, pensune, sediu de firmă, etc. cu deschidere chiar la Drumul European. Conform Certificatului de Urbanism emis recent (septembrie 2013), POT-ul este de 40%, iar regimul de înălțime minim este de P, 1-2.	319 mp	204	204	90	350
7	http://ols.ro/oferta/teren-250-mp-bulevardul-dacia-ID4hNa2.html#t1c3a027c	Craiova Bld Dacia	Vand teren cu suprafață de 250 mp cu deschidere la bulevardul Dacia, în zona peșo Lukoil (Consul). Se poate construi până la P+8 conform CU. Terenul se învecinează cu domeniul public.	250 mp	200	204	90	350
8	http://avanta-imobiliare.ro/index.php?tpl=detalii oferta&act=show_details&	Craiova 1 Mai Romanesti Lactido	Terenul are o deschidere de 31 mp și are proiect aprobat pentru spalatorie, cu birouri la etaj.	900 mp	185	204	90	350

	offerid=391276							
9	http://ols.ro/oferta/teren-intravilan-str-ing-emil-marghita-mre-str-e-romanescu-ralului ID34Paac.htm/6982943/00e	Craiova str. Ing. Emil Marghita	Teren intravilan Pretabil hala sau orice alta constructie civila de pana la 4 etaje. PUZ P+4E Terenul se afla in spatele fabricii HOLCIM. Terenul are acces din strada Ing. Emil Marghita. Terenul are o deschidere la strada de 17,5 m. Are acces usor atat din str Raului cat si din str Nicolae Romanescu Strada Ing. Emil Marghita este strada in continuarea strazii Potelu	2000 mp	90	20+	90	330

La inchiriere, preturile variaza intre 0,5 euro/mp/luna si 4 euro/mp/luna pentru terenurile din oras, in functie de zona si utilizarea posibila, si sub 1 euro/mp/luna pentru cele din afara orasului, amplasate in zone industriale sau cu acces la drumurile principale.

Nr crt	Sursa	Localizare	Descriere	Suprafata	Pret oferta euro/ mp/ luna	Mediana (EUR/ mp)	Minim (EUR/ mp)	Maxim (EUR/ mp)
1	http://ols.ro/advertint/inchiriere-teren-centru-vechi-craiova ID366CA.html	Craiova, str. Traian Demetrescu, nr.23	Inchiriez teren Centru vechi Craiova pretabil terasa, bar , etc. str.traian demetrescu , nr 23 vis-a-vis de Restaurant Niagara pret informativ pe m2: 35m * 6m	180 mp	4,00 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
2	http://ols.ro/advertint/inchiriere-teren-central ID42K0v.html	Craiova, str. N. Titulescu, nr.7	teren central, utilitati, pavele, acam parcate maginile CEZ-ului - N.Titulescu nr.7	433 mp	2,31 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
3	http://ols.ro/advertint/teren-de-inchiriat ID46nM.html	Craiova, str. Vasile Alecsandri	Teren de inchiriat, str. Vasile Alecsandri, vis-a-vis penitenciar. Deschidere 14 m, adancime 28,5 m, suprafata totala 400 mp. Acces la toate utilitatile. Pret: 500 Euro	400 mp	1,25 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
4	http://ols.ro/advertint/inchiriere-teren-craiova-dezrobirii 157271vechi- ID473ca.html	Craiova, str. Dezrobirii nr.157 (273 vechi)	teren intravilan pretabil constructii ind:depozit,service,birouri,etc....	600 mp	2,50 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
5	http://ols.ro/oferta/inchiriere-teren-craiova ID4p5rg.html	Craiova, str. Calea Severinului	Inchiriez teren in Craiova, Calea Severinului, vis-a-vis Billa. Terenul are o suprafata de 170mp si dispune de o deschidere la strada de 12,5m pe DN80. Detalii la telefon 0741475213.	170 mp	1,00 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
6	http://ols.ro/advertint/inchiriere-teren-si-calea-severinului ID4mek.html	Craiova, str. Calea Severinului	Inchiriez teren str Calea Severinului aproape de Hotel Grim. Suprafata 700 mp, deschidere 12 metri la strada. Pretabil expunere autoturisme, vizibilitate si pozitie excelenta.	700 mp	0,43 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
7	http://ols.ro/advertint/inchiriere-teren ID1A7UW.html	Craiova, Bld. Dacia	inchiriez teren ,bulevardul Dacia, zona Consul,pretabil birouri,spalatorie auto,scara gpl.	200 mp	2,25 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
8	http://ols.ro/oferta/inchiriere-teren-bulevardul-nicolae-romanescu ID4vzkg.html/688asc09dd	Craiova, Bld N. Romanescu	Ofert spre inchiriere teren cu vad deosebit, amplasat pe bulevardul Nicolae Romanescu, avand tripla deschidere si fiind pretabil pentru diferite activitati.Deschiderea la bulevardul N.Romanescu este de 19 metri, iar zona este una cu trafic foarte intens si vad comercial absolut deosebit.Rog seriozitate.	300 mp	3,00 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €

9	http://dx.ru/otzima/inchiriere-teren-10229.html (10229.html*) 24-74369	Craiova, str. Raului	Inchiriez teren oca 150 mp, imprejmuit, situat in Craiova, pe strada Raului, vis a vis de spitalul Buna Vestire, cu deschidere la strada 10m.	150 mp	1,33 €	2,25 €	0,43 €	-1,00 €
---	--	----------------------	---	--------	--------	--------	--------	---------

6. METODOLOGIE, EVALUARE SI COMENTARII

Comentarii

Raportul de evaluare trebuie considerat ca fiind cea mai buna estimare a unei valori realizabile. Nu putem garanta estimările prezentate in acest raport, cu toate ca subliniem faptul ca evaluarea a fost pregatita cu atentie pe baza informatiilor puse la dispozitia noastra de catre Client si pe baza propriilor investigatii. Date pe care ne-am bazat sunt prezentate in acest raport.

Evaluarea este o opinie asupra valorii, cu caracter oficial, elaborata pe baza unui contract cu clientul, pe care se pot baza partile identificate. Evaluarea presupune cercetarea selectiva a pietelor relevante, asamblarea datelor concludente, folosirea metodelor analitice corespunzatoare, ca si aplicarea cunostintelor, experientei si rationamentelor profesionale in scopul gasirii celei mai potrivite solutii la o problema de evaluare. Evaluatorul pune la dispozitia clientului o opinie asupra valorii unei proprietati imobiliare, opinie care reflecta toate realitatile pertinente de pe piata.

6.1 Cea mai buna utilizare

CEA MAI BUNA UTILIZARE - este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, forte care fundamenteaza si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare se defineste ca:

„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator la valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.

CMBU a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, constructia, subimpartirea sau unirea; in mod alternativ, terenul poate fi pastrat ca investitie.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul

putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului. Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza urmatoarele aspecte:

- terenul este localizat in intravilanul municipiului Craiova si are categoria de folosinta « curti-construcții »;
- imobilele existente in zona sunt de tip rezidential si comercial.

CMBU a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati ca fiind construita poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva

Atunci cand ia decizia de a constitui un drept de superficie asupra terenului, proprietarul nu tine intotdeauna cont de principiile eficientei economice, putand avea ca prioritate interesul public (ex. constituirea superficiei cu titlu gratuit pentru locuinte colective).

Ca urmare, cea mai buna utilizare a unui teren in sensul prevazut de IVS este cea pentru care a fost incheiat contractul de superficie, aceasta fiind singura utilizare permisa din punct de vedere legal.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara existenta – proprietate de tip comercial.

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

6.2 Metodologia de evaluare

Prerogativele specifice dreptului de superficie operează, cu privire la teren, in limitele materiale si juridice ale proprietății asupra construcțiilor aparținând superficialului. Ca atare, nu pot fi restrânse exclusiv la terenul de sub constructii, ci trebuie recunoscute în modalitatea care permite exercițiul firesc și deplin al exercitării atributelor dreptului de proprietate asupra construcțiilor și al utilizării eficiente al acestora.

Sumele acordate proprietarului în considerarea dreptului de superficie reprezintă echivalentul folosinței imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului superficiei nu poate fi altul decât contravaloarea folosinței terenului și nu însăși valoarea de circulație, care ar reprezenta o contraprestație a înstrăinării terenului. Stabilirea într-un asemenea quantum contravine conținutului raportului juridic de drept substanțial creat între părți în virtutea dreptului de superficie, întrucât despăgubirile excesive acordate nu ar reprezenta echivalentul dreptului de folosință al terenului, drept cu caracter temporar, pe durata existenței construcțiilor, ci al însuși dreptului de proprietate asupra terenului, pe care, însă, titularul dreptului de superficie nu l-a dobândit de la proprietar.

Prezentul raport de evaluare a proprietății imobiliare are ca scop estimarea valorii constituirii dreptului de suprafață asupra terenului în suprafața de 110 mp, situat în Craiova, str. Calea București, nr.34, bl. A8, în conformitate cu prevederile din (1) art.697 din Noul Cod Civil.

Pentru realizarea acestui obiectiv evaluarea va avea în vedere, pe durata contractului, fluxurile financiare generate de încasarea contravalorii drepturilor de folosință cedate.

Acest drept de folosință, de regulă aparține proprietarului bunului și caracterizează dreptul de proprietate, deoarece folosința, alături de posesie și dispoziție formează „conținutul/substanța” dreptului de proprietate.

De regulă, lipsa de folosință se evaluează, ținând cont de prețul chiriilor (cedării de folosință) pentru imobile similare.

Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate este abordarea pe baza de venit.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevență, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piață sau valoarea de investiție).

În abordarea prin venit sunt înscrise diverse metode de evaluare, toate având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat fie în trecut și/sau în anul curent, fie pe un venit previzionat (numit venit stabilizat), care ar putea fi generat de titularul proprietății subiect

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- metoda capitalizării venitului, în care un venit anual reprezentativ se împarte la o rată de capitalizare pentru a se obține fie valoarea de piață, fie valoarea de investiție a proprietății subiect. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din prețul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și remunerarea pentru riscul asumat de către proprietar. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse, este relativ simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația în care, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului;
- metoda fluxului de numerar actualizat, în care fluxul de numerar, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate a fluxurilor de numerar reprezintă valoarea capitalului. Rata de actualizare ia în considerare atât rata fără risc, cât și remunerarea pentru riscurile asumate de investitor. Rata de actualizare utilizată poate diferi în funcție de scopul evaluării. Dacă scopul este determinarea valorii de investiție (adică valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar

potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora), rata de actualizare utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata de actualizare se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile de vânzare sau din ofertele de prețuri de vânzare ale activelor similare. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice proprietății subiect. În estimarea ratei de actualizare adecvate ar trebui luată în considerare și rata inflației previzionate pentru perioada următoare, în situația în care în aceasta a fost avută în vedere și în previziunea fluxurilor de numerar.

- diverse modele de evaluare a opțiunilor financiare (instrumente financiare derivate) aplicabile și în cazul evaluării de întreprinderi sau proprietăți generatoare de afaceri.

6.3 Evaluarea dreptului de suprafață

Intrucât contractul de suprafață are o durată de viață economică finită (în cazul de față 10 ani), evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea chiriei optenabile (stabilită pe date de piață), pe durata contractului.

Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani ale chiriei, se scrie :

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

Unde :

V = valoarea dreptului de folosință cedat ;

R = chiria anuală ;

k = rata de actualizare ;

n = numărul de ani din contract ;

f = factorul de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar :

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

Tratând formula factorului de capitalizare ca o progresie geometrică, formula se poate rescrie :

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

Pentru evaluarea dreptului de folosință cedat se propune următoarea metodologie :

- Se estimeaza marimea fluxului anual reproductibil (in cazul proprietatii analizate, venituri din chirii ;
- Se estimeaza rata de capitalizare ($1/(1+k)$) in functie de riscurile percepute (utilizarea terenului, durata contractului, etc) ;
- Se determina matematic factorul de capitalizare pe durata contractului ;
- Se estimeaza valoarea contractului, in baza formulei $V = R \times f$.

Venitul anual reproductibil (R) poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat. În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea R s-a utilizat nivelul chiriilor cerute pentru terenuri intravilane, publicate site-urile de publicitate imobiliara. Analizând asemănările ce există între proprietățile comparabile și cea existentă (diferențele provenind din condițiile concrete înregistrate pe piața imobiliară la data ofertei, de structura și dimensiunile fiecărei proprietăți comparabile, de utilizare, ș.a.) s-a ales un venit obținabil de 1,25 eur/mp/luna respectiv 1.680 eur/an.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații furnizate de piața specifică privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate sau oferate.

Rata de capitalizare utilizată a fost o rată aferentă veniturilor brute din prestări servicii aferente bunurilor comparabile de pe piața specifică (tranzacții și venituri brute efective din închirieri pe piața specifică) respectându-se astfel corelația între tipul de venit utilizat și rata de capitalizare.

Rata de capitalizare reprezintă raportul dintre veniturile recurente generate de proprietăți tranzacționate/ofertate și valoarea de vânzare/oferta a acestora.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D	E	G	H	I
Chirie lunara solicitata euro/mp	4,00	2,31	1,25	2,50	1,00	2,25	3,00	1,33
Venit Brut Potential (EUR/mp/an)	48	28	15	30	12	27	36	16
Grad de ocupare (% din VBP)	0	0	0	0	0	0	0	0
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	48	28	15	30	12	27	36	16
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)	2,4	1,386	0,75	1,3	0,6	1,33	1,8	0,754
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	46	26	14	29	11	26	34	15
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR/mp)	350	250	220	200	172	200	185	90
Rata de capitalizare (%)	13,0	10,3	6,5	14,3	6,6	12,8	18,3	16,0
Rata de capitalizare medie (%)	12,93							

Rata de capitalizare = VNE / V

Se alege rata de capitalizare 13%.

Rezulta ca valoarea contractului de superficie, respectiv valoarea dreptului de folosinta cedat (V) este :

$$V = R \times f = R \times (1 - (1/(1+k))^n) / k = 1650 \text{ euro} \times (1 - (1/(1+0,13))^n) / 0,13 = 12.290 \text{ euro}$$

Valoarea contractului: Lei 39.590 (TreizecisinouaMii Cincisutenouazeci Lei)
Echivalent a
€ 8.953 (OptMii Nouasutecincizecisitrei Euro)

Curs valutar la data de 11.09.2015: 1 Euro = 4,4222 Lei

**Valoarea prezentata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau nu de TVA).*

In analiza rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- Valoarea este predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata - evaluarea trebuie sa reflecte piata.

7. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor tehnice si de exploatare/utilizare;
- situatia actuala a proprietatii si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a obiectului evaluarii;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- suprafeteme mentionate si luate in calculul prezentului raport au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client fara a se efectua masuratori sau investigatii suplimentare;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la imobilul supus evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat în prealabil astfel de înțelegeri;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special studiul de piață, metodologia abordată, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

Anexa

<http://olx.ro/adprint/inchiriez-teren-centru-vechi-craiova-ID366G5.html>

Inchiriez teren Centru vechi Craiova

Craiova, judet Dolj Adaugat La 15:12, 9 August 2015; Numar anunti: 45784649



Inchiriez teren Centru vechi Craiova pretabil terasa, bar , etc str traian demetrescu , nr 23 vis-a-vis de Restaurant Niagara pret informativ pe m2 30m * 6m

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 180 m²

Pret 4 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Nicu

Telefon: 0766336604

Yahoo Messenger: paspartu_10

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj





<http://olx.ro/oferta/teren-ultracentral-ID1RwDT.html>

Teren ultracentral

Craiova, judet Dolj Adaugat La 08:11, 5 August 2015, Numar anunt: 27529357



Teren ultracentral in Centrul Vechi al Craiovei, Str M.Kogalniceanu, nr 6, POT 50%, CUT 1,8; PUG zona mixtă locuințe si spații cu alte destinații (funcțiuni complexe), accept schimburi, apartament sau casa + diferență.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	715 m ²
Pret	250 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Constantin**

Telefon: **0727638622**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



inchiriez teren, eventual și spațiu clădire

Craiova, judet Dolj Adaugat La 18:29, 12 August 2015, Numar anunt: 63094576

inchiriez teren, eventual și spațiu clădire (500mp), unde este parcarea CEZ, N.Titulescu 7

Pret 1 000 €

Suprafata 500 m²

Contact data

Persoana de contact: **popa**

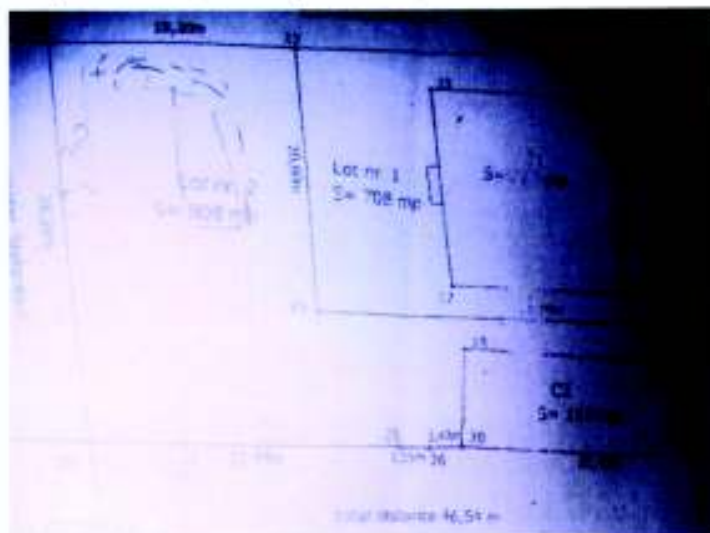
Telefon: **0722442036**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/avantaj-imobiliare-teren-km-o-IDDw41.html>

AVANTAJ Imobiliare Teren KM O

Craiova, judet Dolj Adaugat La 09:30, 12 August 2015, Numar anunt: 9414205



Teren KM O , suprafata de 808 mp, este in forma de L, cu deschidere de 11 mp, dupa care se lateste la 18m . Pretabil casa.

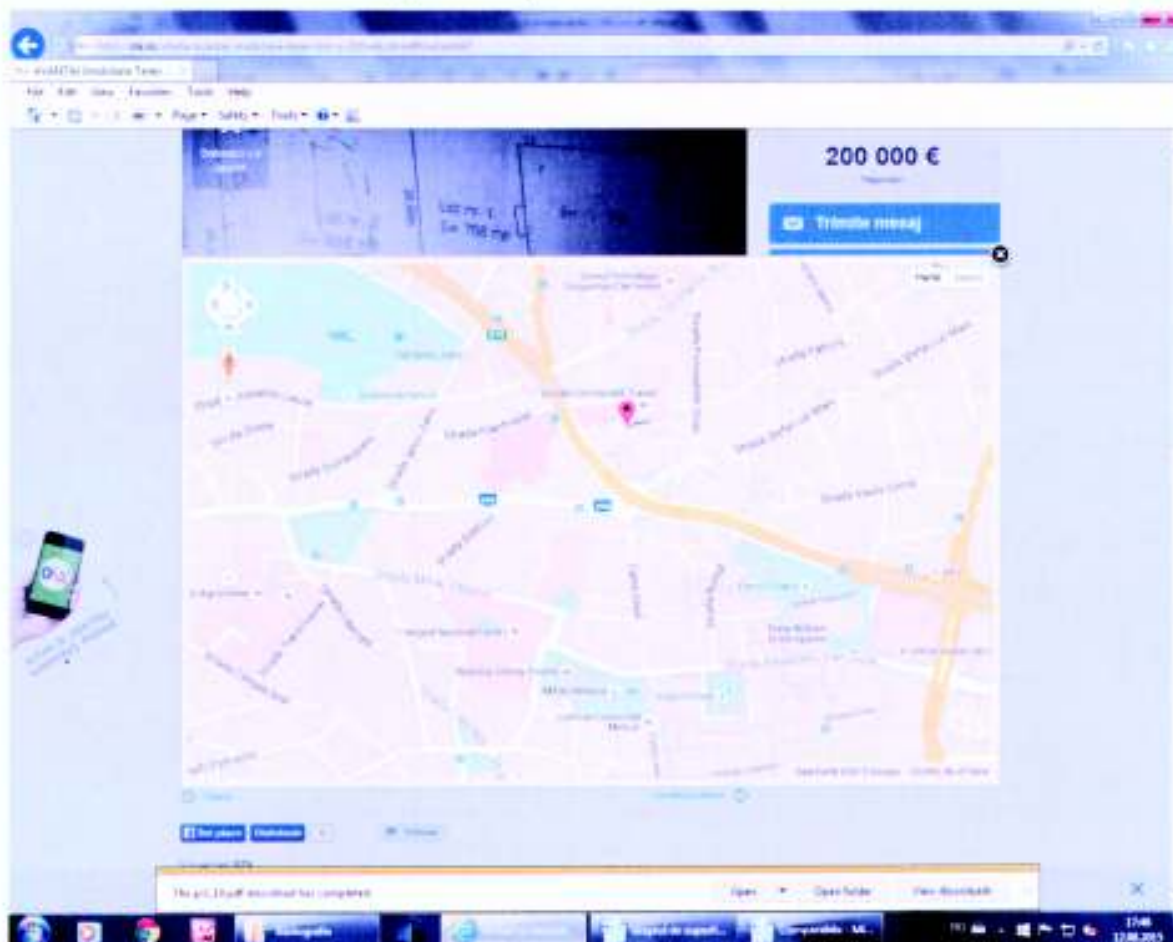
Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 808 m²

Pret 200 000 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: **Avantaj Imobiliare**
- Telefon: **0722 706 578**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



<http://olx.ro/adprint/inchiriez-teren-craiova-dezrobirii-157273vechi-ff473su.html>

inchiriez teren Craiova,Dezrobirii 157(273vechi)

Craiova, judet Dolj Adaugat La 20:21, 9 August 2015, Numar anunt; 60787248

teren intravilan pretabil constructii ind:depozit,service,birouri,etc....

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 600 m²

Pret 2,50 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Flori**

Telefon: **0746 708 164**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-rovine-helmat-ID4Cgfv.html#df32c2b8c8>
vand teren Rovine, Helmat

Craiova, judet Dolj Adaugat La 07:03, 27 Septembrie 2015, Numar anunt: 68224274



vand teren, Rovine, vis-a-vis de Helmat, parculetul blocului H5, toate utilitatile, cadastru, autorizatie de construire spatiu comercial, pret: 200 e/mp

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	384 m ²
Pret	77 000 €

Contact data

- Persoana de contact: marius
- Telefon:0761 641 875
- Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj





<http://olx.ro/adprint/teren-de-inchiriat-ID46ztM.html>

Teren de inchiriat

Craiova, judet Dolj Adaugat La 10:42, 3 Septembrie 2015, Numar anunt: 60671698



Teren de inchiriat, str. Vasile Alecsandri, vis-à-vis penitenciar. Deschidere 14 m, adancime 28,5 m, suprafata totala 400 mp. Acces la toate utilitatile. Pret: 500 Euro

Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Pret 500 €

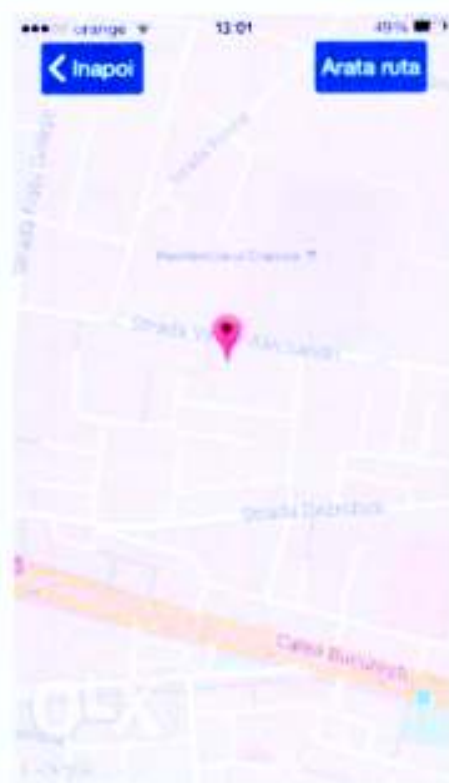
Suprafata 400 m²

Contact data

Persoana de contact: Cristi

Telefon:0729 122 542

Locul de intalnire: Craiova, judetDolj





1575 mp. teren central, spate spt. Neurologie-Cl. Bucuresti, 350000 Eu

Craiova, judet Dolj Adaugat La 07:49, 9 August 2015, Numar anunt: 43859257

Teren central situat intre Institut si Spt. Neurologie Cl. Bucuresti, 1575 mp, deschidere trilaterala la alei pietonale si parcare de bloc, toate utilitatile, pretabil constructii locuinte. Regim de inaltime P+2...4, POT 35%etc....

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	1 575 m ²
Pret	350 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **agentia ALFA**

Telefon: 0766268558

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-craiova-ID4p0rg.html>

Inchiriez teren Craiova

Craiova, judet Dolj Adaugat La 11:08, 5 August 2015, Numar anunt: 65065234

Inchiriez teren in Craiova, Calea Severinului, vis -a-vis Billa.

Terenul are o suprafata de 170mp si dispune de o deschidere la strada de 12.5m pe DN80.

Detalii la telefon 0741475213.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	170 m ²
Pret	1 €

Contact data

Persoana de contact: **Grecescu Florin**

Telefon: 0741475213

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/adprint/teren-severinului-auchan-ID3XFhV.html>

teren severinului auchan

Craiova, judet Dolj Adaugat La 07:46, 29 Septembrie 2015, Numar anunt: 58549076

300 mp in imediata vecinatate cu Auchan, 10,50 ml deschidere, pretabil spatii comerciale,turism-cazare,alimentatie publica,etc. Regimul de inaltime este de S+P+3+4 retras

Extravilan / intravilan	Intravilan
-------------------------	------------



Suprafata	300 m ²
Pret	78 000 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: **Mihaela Faluta**
- Telefon: 0730 079 392
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/adprint/inchiriez-teren-ID1A7UW.html>

inchiriez teren Craiova, judet Dolj Adaugat La 13:20, 28 Iulie 2015, Numar anunt: 23386581



inchiriez teren ,bulevardul Dacia,zona Consul,pretabil birouri,spalatorie auto,statie gpl.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	200 m ²
Pret	450 €

Contact data

Persoana de contact: **iulian**
Telefon: 00393733387566
Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/teren-250-mp-bulevardul-dacia-ID4hXa2.html#c1c3a307fc>

Teren 250 mp bulevardul Dacia

Craiova, judet Dolj Adaugat La 09:44, 12 August 2015, Numar anunt: 63384338



Vand teren cu suprafata de 250 mp cu deschidere la bulevardul Dacia, in zona peco Lukoil (Consul).
Se poate construi pana la P+8 conform CU.
Terenul se invecineaza cu domeniul public.

Suprafata	250 m ²
Pret	200 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Marian**

Telefon: 0761 149 637

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



<http://olx.ro/adprint/inchiriez-teren-sif-calea-severinului-ID4neLs.html>

Inchiriez Teren SIF calea severinului

Craiova, judet Dolj Adaugat La 10:07, 28 Septembrie 2015, Numar anunt: 64643646



Inchiriez teren str Calea severinului aproape de Hotel Grim. Suprafata 700 mp, deschidere 12 metri la strada. Pretabil expunere autoturisme, vizibilitate si pozitie excelenta.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	700 m ²
Pret	300 €

Contact data

- Persoana de contact: **Cristi**
- Telefon: **0765 505 465**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/adprint/teren-severinului-hotel-grimm-real-IDVKGW.html>

Teren Severinului-Hotel Grimm Real

Craiova, judet Dolj Adaugat La 13:05, 16 Septembrie 2015, Numar anunt: 14002509



Vand teren ,SIF-REAL,stralal,la Drumul European. Terenul cu VAD COMERCIAL EXCEPTIONAL, ofera posibilitatea construirii unei clinici,restaurant,pensiune,sediu de firma,etc.,cu deschidere chiar la Drumul European.Conform Certificatului de Urbanism,emis recent (septembrie 2013),POT-ul este de 40%,iar regimul de inaltime minim este de P,1-2.

Suprafata	319 m ²
Pret	65 000 €

Contact data

- Persoana de contact: Ecaterina
- Telefon:0764 456 685
- Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-ID2POqP.html#124c741fe9>

inchiriez teren

Craiova, judet Dolj Adaugat La 12:31, 2 Septembrie 2015, Numar anunt: 41901263



Inchiriez teren cca 150 mp, imprejmuit, situat in Craiova, pe strada Raului,vis a vis de spitalul Buna Vestire,cu deschidere la strada 10m.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	150 m ²
Pret	200 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: florin
- Telefon:0761 503 013
- Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-bulevardul-nicolae-romanescu-ID4nzKg.html#658a6c69dd>

Inchiriez teren Bulevardul Nicolae Romanescu

Craiova, judet Dolj Adaugat La 21:39, 12 Octombrie 2015, Numar anunt: 64724296

Ofer spre inchiriere teren cu vad deosebit, amplasat pe bulevardul Nicolae Romanescu, avand tripla deschidere si fiind pretabil pentru diferite activitati. Deschiderea la bulevardul N. Romanescu este de 19 metri, iar zona este una cu trafic foarte intens si vad comercial absolut deosebit. Rog seriozitate.

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 300 m²

Pret 3 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: David

Telefon: 0742 310 000

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-ID4orsv.html#3be8095e9e>

închiriez teren intravilan

Craiova, judet Dolj Adaugat La 13:25, 4 Octombrie 2015, Numar anunt: 64930772

închiriez teren intravilan - între AVI și Romtelecom- str. Râului (în spatele este COCA COLA), 2 căi de acces

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	10 000 m ²
Pret	1 000 €

Contact data

- Persoana de contact: **Popa**
- Telefon: **0722 442 036**
- Yahoo Messenger: **pppp**
- Skype: **ppppp**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://avantaj-imobiliare.craiovaimobiliare.ro/index.php?tpl=detaliioferta&act=showdetails&offerid=391276>

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, 1 Mai Romanesti, Romanesti Lactido

ID anunt: 391276
(Valabila din 02/09/2015)

Terenul are o deschidere de 31 mp si are proiect aprobat pentru spalatorie, cu birouri la etaj.

Pret: **175.000 EUR neg.** ☐ [alte valute](#)

Pret/mp: **185 EUR** ☐ [alte valute](#)

Detalii

Suprafata teren:	900 mp
Front stradal:	31 m
Tip teren:	intravilan parcelabil
Cadastru:	da
Intabulare:	da
Destinatie recomandata:	Spalatorie auto, service, cofetarie

Utilitati

• apa	• canalizare
• curent electric 220V	• curent electric 380V
• gaz	• la sosea
• mijloace de transport	• telefon

☐ [Sunt interesat de aceasta oferta](#)

☐ [Inapoi](#)

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-str-ing-emil-marghitu-intre-str-n-romanescu-si-raului-ID4Paae.html#98094a393e>

Teren intravilan str. Ing Emil Marghitu intre str N Romanescu si Raului

Craiova, judet Dolj Adaugat La 23:01, 16 Octombrie 2015, Numar anunt: 71299146



Teren intravilan Pretabil hala sau orice alta constructie civila de pana la 4 etaje, PUZ P+4E Terenul se afla in spatele fabricii HOLCIM. Terenul are acces din strada Ing. Emil Marghitu. Terenul are o deschidere la strada de 17,5 m. Are acces usor atat din str Raului cat si din str Nicolae Romanescu Strada Ing. Emil Marghitu este strada in continuarea strazii Potelu

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	2 000 m ²
Pret	180 000 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: do
- Telefon:0723 189 312
- Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



Rova Partners SRL

Malu Mare, str. Gutuilor, nr 21, CP 207365, Do
Tel: 0723187122, Fax: 0251446305



C INFORMATII FURNIZATE

HOTĂRÂREA NR. _____

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C.Pan Group S.A. Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06.2015;

Având în vedere raportul nr.87907/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C.Pan Group S.A. Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate;

În conformitate cu prevederile Cărții a III-a, Titlul III, Capitolul I, art. 693-702 și Cărții a V-a, Titlul II, Capitolul I din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, art.36 alin.1 din Legea nr.18/1991, republicată, a fondului funciar și Legea nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, art.45, alin.3, art.61 alin.2 și art.115, alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. Pan Group S.A. Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, prevăzute în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate, identificate în anexele nr.2-4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. Pan Group S.A. Craiova, se constituie pe o durată de 10 ani.
- Art.3.** Prețul constituirii dreptului de suprafață asupra terenurilor identificate la art.1 din prezenta hotărâre va fi stabilit pe baza rapoartelor de evaluare, care vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** S.C. Pan Group S.A. Craiova are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea constituirii dreptului de suprafață, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenurilor identificate în anexele nr.2-4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, calculată conform hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova privind aprobarea impozitelor și taxelor locale adoptate pentru fiecare an și a legislației în vigoare.

- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață în formă autentică.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C.Pan Group S.A. Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia – Olga VASILESCU**

**AVIZAT,
PT.SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU**

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

DIRECȚIA PATRIMONIU

SERVICIUL Patrimoniu

Nr. 87907/15.06.2015

SE APROBĂ,

PRIMAR

Lia Olguța Vasilescu

RAPORT

Prin adresa nr. 77605/25.05.2015 SC PAN GROUP SA cu sediul în Craiova bd Dacia nr.1A, înregistrată la oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/252/1991, solicită autorității locale constituirea unui drept real imobiliar asupra unor terenuri pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate.

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Craiova, după cum urmează:

- str CI București, nr.34, bl.A8 în sup de 110 mp unde se află amplasată „Unitate nr.36 Rotonda,, Construcția este proprietatea SC Pan Group SA conform contractului de vânzare cumpărare nr.269/19.01.1996. Terenul în sup de 110mp aparține domeniului privat al municipiului Craiova identificat la poziția 2 din anexa la HCL nr.674/2014 .

- Bd Nicolae Titulescu, nr.35, bl.I5 unde se află amplasat „Magazin pentru vânzare de produse agroalimentare str Severinului. Groapă,, în sup de 109mp. Construcția este proprietatea SC Pan Group SA conform contractului de vânzare cumpărare nr.464/19.05.1997. Terenul în sup de 419mp pe care este edificată construcția în sup construită de 109 mp, aparține domeniului privat al municipiului Craiova identificat la poziția 3 din anexa la HCL nr.674/2014,

- Bdul Decebal, nr.95, bl.O1 în sup de 236 mp pe care se află amplasată construcția „Unitate nr.30 Lăpuș,, Construcția în sup construită de 141,67 mp este proprietatea SC Pan Group SA conform contractului de vânzare cumpărare nr.129/26.02.2002. Terenul în sup de 236 mp aparține domeniului privat al municipiului Craiova identificat la poziția 4 din anexa la HCL nr.674/2014

Terenurile pe care este amplasată aceste construcții/spații nu formează obiectul unor cereri de retrocedare în baza legilor proprietății (Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente).

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

Dreptul de suprafață prezintă următoarele caractere juridice: în primul rând, este un drept real imobiliar, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren . Un alt caracter juridic al suprafaței este acela că reprezintă un drept perpetuu, în sensul că atâta timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea

altei persoane decât proprietarul terenului, iar atunci când este constituit prin act juridic, **se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani.**

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

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarul acestor construcții/spații edificate pe terenuri aparținând autorității locale, contravaloarea folosinței terenului pe care este amplasată construcția, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea SC Pan Group SA Craiova, cu **titlu oneros**. În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie se va realiza în condițiile art. 695 NCC în condițiile **contractului** ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcției, numit superficiar.

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile Cărții a III-a Titlul III ,Cap. I art. 693-702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II ,Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare ,OG nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată a fondului funciar, art. 36 alin. 2 lit. c și art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001, republicată a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1 Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros în favoarea SC Pan Group SA Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova prevăzute în anexa nr.1 la prezentul raport și identificate în anexele nr. 2-4.

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

3. Prețul constituirii dreptului de superficie al terenurilor va fi stabilit pe baza rapoartelor de evaluare, care vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

4. SC Pan Group SA are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la aprobarea constituirii dreptului de superficie, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenurilor identificate în anexele 2-4, calculată conform hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova privind aprobarea impozitelor și taxelor locale adoptate pentru fiecare an și a legislației în vigoare.

5. Nerespectarea condiției prevăzută la pct 4, duce la neîncheierea contractului de superficie în formă autentică.

Director executiv,
Cons. Jur. Ionuț Gâlea

Șef serviciu,
Silvia Nănău

întocmit

Madlen Chiriac

Anexa nr.1

Terenuri pe care se constituie drept de suprafață în favoarea SC Pan Group SA Craiova

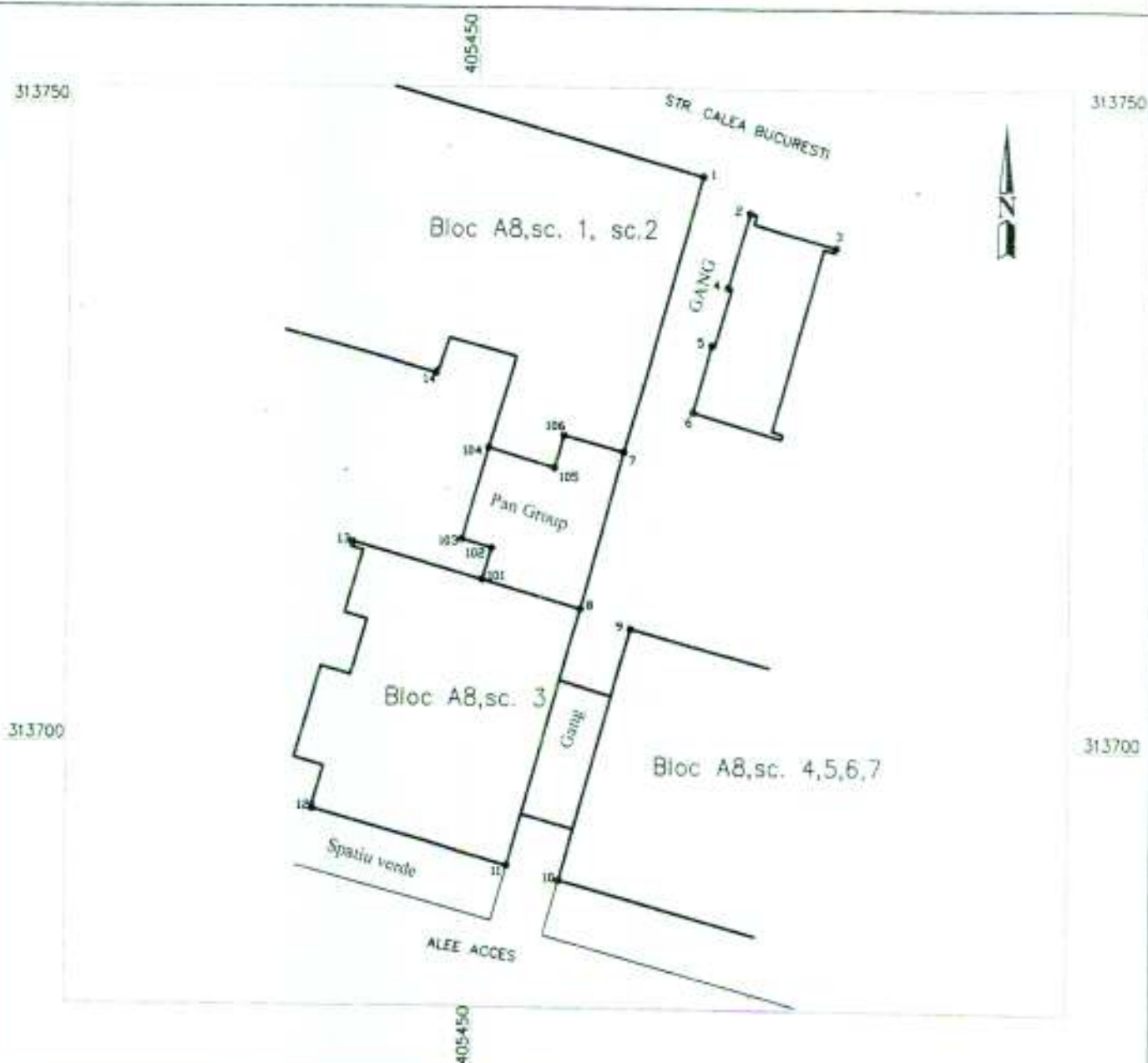
nr. crt.	denumire	suprafata în inventarul domeniului privat- poziție, HCL	suprafată pentru care se constituie drept supraficie
1	Teren str Cl București, nr.34, bl.A8	110mp-poz.2 anexa HCL nr.674/2014	110mp
2	Teren bdul Nicolae Titulescu, nr.35, bl.I5	419mp-poz.3 anexa HCL nr.674/2014	127mp(109mp+18mp)
3	Teren bdul Decebal, nr.95, bl.O1	236mp-poz.4 anexa HCL nr.674/2014	151mp

--	--	--	--

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Adresa imobilului
Municipiul FLOREȘTI, Str. Calea București nr. 14, etaj 18



COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Punct	X (m)	Y (m)
7	313723.01	405461.55
8	313710.83	405458.23
101	313713.06	405450.50
102	313715.53	405451.22
103	313716.20	405448.88
104	313723.26	405450.92
105	313721.74	405456.10
106	313724.28	405456.83

Suprafata PANGROUP = 110 mp



LEGENDA

Simbolul proprietății imobiliare

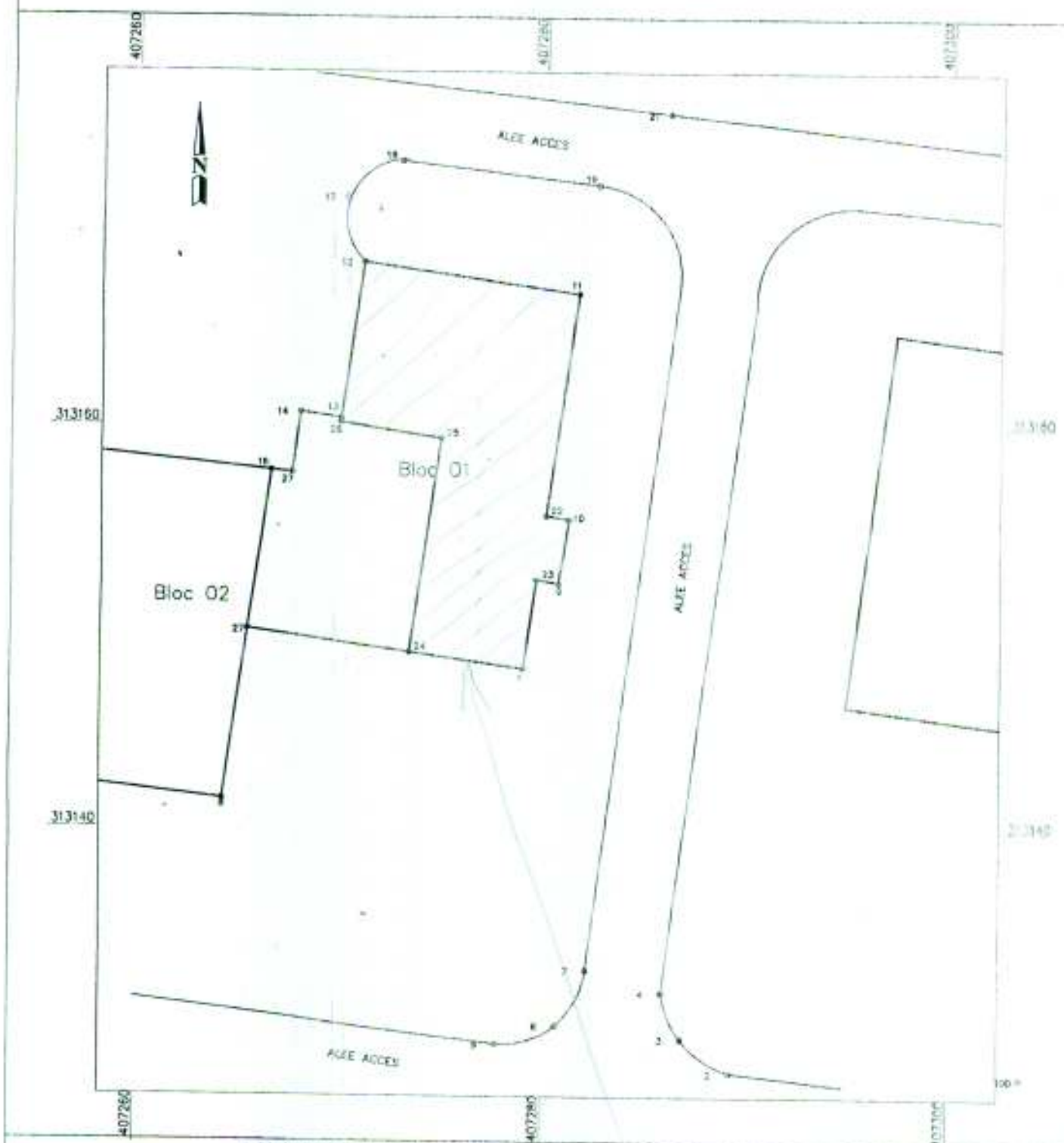
Simbolul proprietății imobiliare

Suprafata

Suprafata

ANEXA 3. Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1 : 200

Adresa imobilului: Mun. CRAIOVA, Bulevardul Decebal nr. 95, bloc 01



INVENTAR COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 1970.

nr. punct	X (m)	Y (m)
12	313188.11	407271.07
11	313186.61	407269.66
22	313175.61	407260.10
10	313175.42	407260.24
9	313172.22	407260.73
23	313172.41	407279.65
1	313168.93	407279.02
24	313168.73	407273.39
25	313179.43	407274.90
26	313180.19	407268.95
13	313180.40	407268.98
Suprafata in Planimetrie = 158 mp		
Suprafata bloc 01 = 238 mp		

LEGENDA

Scotia comercial PALESTRU?

Contur bloc 01

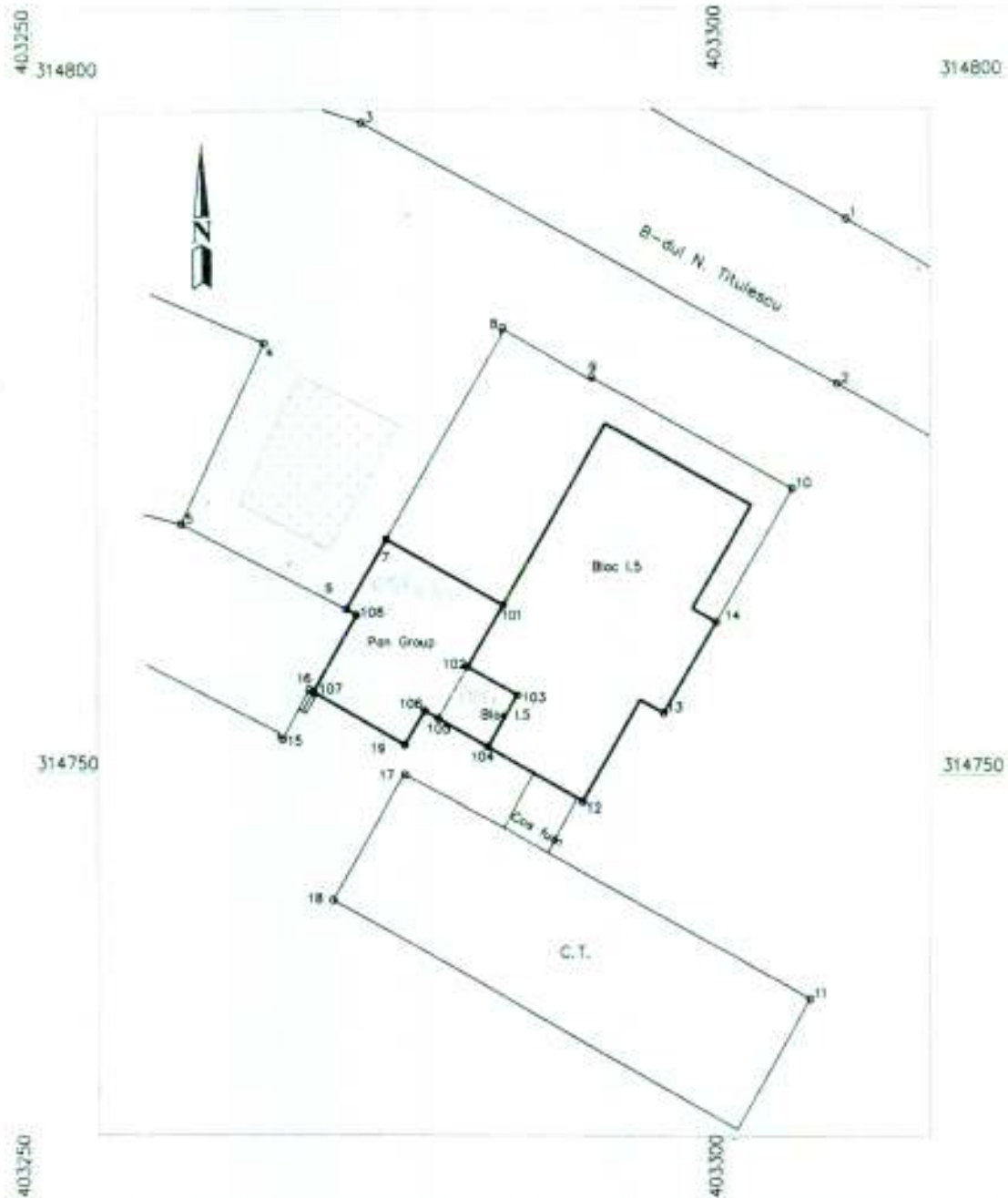
Executant:

Ing. STEFANESCU

Data:

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500



INVENTAR COORDINATE
Sistem de proiectie: SICRED-1970

Nr.	X (m)	Y (m)
7	314766.91	403275.57
101	314762.14	403283.97
102	314757.67	403281.42
103	314755.63	403285.01
104	314751.89	403282.88
105	314753.92	403279.30
106	314754.46	403278.34
19	314752.00	403276.91
107	314755.83	403270.33
108	314761.41	403273.43
5	314761.83	403272.69

Suprafata totala PANGROUP = 127 mp
Suprafata PANGROUP sub Bl. 1.5 = 18 mp
Suprafata bloc 1.5 = 310 mp

LEGENDA



Edificiu comercial PANGROUP

5 = 18 mp = 109 mp

10 = 18 mp = 109 mp

— Cot. fur. 109 mp

Suprafata totala = 310 mp

Suprafata totala = 310 mp



S.C. PAN GROUP S.A. Craiova

Bulevardul Dacia , Nr. 1A
Craiova, România
Fax: 0251-466593, Tel/Fax: 0251-543491
Nr. Inmatriculare: J16/252/1991
Cod Fiscal: RO 2323768
Cod IBAN: RO51BRDE170SV03893781700
BRD-GSG Sucursala DOLJ

Handwritten signatures and date: 25.05.2015

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C.-8
Nr. 77605
Ziua 25 Luna 05 Anul 2015
Anexe

DOAMNA PRIMAR,

Subscrisa SC PAN GROUP SA , cu sediul in Municipiul Craiova, str. Bulevardul Dacia , nr. 1A , in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 674/ 2014 , privind trecerea in domeniul privat al Municipiului Craiova al urmatoarelor bunuri :

1. teren ,str. Cl. Bucuresti ,nr. 34, bl. A8 , Pan Group , aferent spatiului in suprafata de 110 mp in cota exclusiva ;
2. teren, bd. Nicolae Titulescu ,nr. 35, bl. I5 , Pan Group , aferent spatiului in suprafata construita totala de 127mp , din care 109mp in cota exclusiva si 18 mp in cota indiviza din 310 mp , suprafata totala a blocului de 419 mp;
3. teren ,bd. Decebal , nr. 95, bl. O1, Pan Group , aferent spatiului in suprafata construita de 151 mp (in cota indiviza din suprafata blocului de 236 mp) .

Mentionam ca SC Pan Group detine constructii (spatii comerciale) pe aceste terenuri .

Deoarece la OCPI Dolj , Craiova , Hotararea mentionata ,insotita de referatul de legalitate si acordul emis de catre Primaria Craiova nu constituie act juridic de intre proprietarul constructiei si proprietarul terenului , va rugam a constitui un drept real asupra terenului pe care este amplasata constructia respectiv : drept de folosinta gratuita , drept de folosinta ,dreptului de superficie cu titlu gratuit asupra terenului aferent , drept de superficie , concesiune asupra terenului pe suprafetele mentionate . Conform referatelor de completare a documentatiilor de cadastru aflate la OCPI Dolj , numai in baza acestor acte se poate proceda la inscrierea in Carte Funciara a terenului (Lg.7/1996R) .

Data

25.05.2015



DOAMNEI PRIMAR AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

S.C. PAN GROUP S.A.
Craiova, Bdul Dacia nr 1A
J16/252/1991; RO2323768

DECIZIA NR. 652R/07.05.2015

Consiliul de Administratie al SC PAN GROUP S.A., avand in vedere prerogativele conferite de Hotararea Adunarii Generale a Acionarilor SC PAN GROUP S.A., coroborate cu dispozitiile prevazute in Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare, republicata, precum si dispozitiile actului Constitutiv al societatii

DECIDE :

Art. I Referitor la urmatoarele bunuri :

- Teren situat in Craiova Str. Calea Bucuresti nr. 34, bl. A8 , aferent spatului in suprafata de 110 mp in cota exclusiva Pan Group;
- Teren situat in Craiova, Bdul N. Timulescu nr. 35, Bl. 15, aferent spatului in suprafata construita totala de 127 mp, din care 109 mp in cota exclusiva Pan Group si 18 mp in cota indiviza din 310 mp, suprafata totala a blocului fiind de 419mp;
- Teren situat in Craiova, Bdul Decembal nr. 95, Bl. O1 aferent spatului in suprafata construita de 151 mp, in cota indiviza din suprafata totala a blocului de 236 mp.

Consiliul de Administratie este de acord cu incheierea unui dintre urmatoarele tipuri de contracte, stabilite de catre Consiliul Local al Municipiului Craiova : contract cu drept de folosinta gratuita sau cu titlu oneros/ contract de superficie cu titlu gratuit ori cu titlu oneros, fie cu semnarea unui contract privind concesionarea suprafetelor de teren mentionate anterior.

Consiliul de Administratie al SC PAN GROUP SA

Presedinte C.A. - Vadiua Verginica



HOTĂRÂREA NR.674

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară, din data de 18.12.2014.

Având în vedere raportul nr.193084/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 348, 349, 350 și 351/2014;

În conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, art. 36 alin. 1 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și Titlului II – Proprietatea privată, art. 557, alin. 2 din Codul Civil;

În temeiul art.10, art.36 alin.2 lit. c, art.45 alin. 3, art.61 alin.2 și art.115 alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă modificarea inventarului domeniului privat al municipiului Craiova, prin completare cu bunurile prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, modificată și completată.
- Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gheorghe ALBASTROIU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

INTRĂRI BUNURI în domeniul privat

Nr. Crit.	Denumirea bunului	Sup/imp	elemente de identificare, observatii	Valoare Inv/lei.	Adminis trator
1	Teren str Madonna Dudu nr 15 (fost Maxim Gorki nr 49)	85	N str, Madonna Dudu, S propr privata, E si V imobil str, Madonna Dudu,	56950	CLM
2	Teren str Ci Bucuresti nr.34 bl A8 pan Group -110mp	110	N,S bl A8, E,V dom public	73700	CLM
3	Teren bd Nicolae Titulescu nr.35 bl 15 in sup de 419 mp din care 310mp aferen'1 bl 15 si 109mp af constructiei Pan Group	419	N,E,V domeniu public, S CT	280730	CLM
4	Teren bd Decobal nr 95,bl Q1 in sup de 236mp	236	N,S,E,V domeniul public	94400	CLM
5	Teren Aleea IV Siminic FN	100	N aleea IV Siminic, E aleea I Siminic, S,V domeniu public	11000	CLM



**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA**

Nr. 2377 din 14/07/2014

Ca urmare a cererii adresate de

Dolj

Municipiul

S.C. PAN GROUP S.A.

Craiova

Calea

cu domiciliul în jud.

Bucuresti

nr.

173

înregistrată la nr. 101537 din 10/07/2014

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa: **Bulevardul Nicolae Titulescu, nr. 35, bl. 15**

figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:

Bulevardul Nicolae Titulescu, nr. 35, bl. 15

- Spațiu comercial -
(fostă stradă Severinului - Complex Groapa)

Arhitect Șef,
Gabriela Miereanu

Șef Serviciu
Stela Mihaela Ene

Intocmit,
Inspector Ighele Crontou

Achitat taxa de 10 lei cu chitanța nr. 3536206619 din 15.07.2014

Nota

Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

FP-34-03 ver03

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Adresa: 1013, 1014

Mapa: 1:500, A. 1:500, B. 1:500, C. 1:500, D. 1:500, E. 1:500, F. 1:500, G. 1:500, H. 1:500, I. 1:500, J. 1:500, K. 1:500, L. 1:500, M. 1:500, N. 1:500, O. 1:500, P. 1:500, Q. 1:500, R. 1:500, S. 1:500, T. 1:500, U. 1:500, V. 1:500, W. 1:500, X. 1:500, Y. 1:500, Z. 1:500



INVENTAR COORDINATE

Sistem de proiectie: STEREO 1946

Nr. pt.	X (m)	Y (m)
7	314766.91	403275.57
101	314762.14	403283.97
102	314757.67	403281.42
103	314755.63	403285.01
104	314751.89	403282.88
105	314753.92	403279.30
106	314754.46	403278.34
19	314752.00	403276.91
107	314755.83	403270.33
108	314761.41	403273.43
6	314761.83	403272.69
Suprafata totala PANGROUP =		127 mp.
Suprafata PANGROUP sub Bl. 1.5 =		18 mp.
Suprafata bloc 1.5 =		310 mp.

LEGENDA



Scara comerciala PANGROUP

E. = 100 mp.

E. = 100 mp. sub bloc 1.5 = 18 mp.



Scara comerciala

Proiectant

Verificator

Proiectant

S.C. Legume Fructe S.A. Craiova

2461/19.05.1994

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Încheiat între subsemnatii:

Societatea comercială S.C. Legume Fructe S.A. Craiova

înființată prin H.G. 46/1991 înmatriculată

în Registrul Comerțului sub nr. 16/92/91, cu sediul
în Craiova - str. Bragda lui Novac nr. 215

reprezentată prin: ing. Preda Mihaela, manager
Asistentul Constantin - contabil

în calitate de vânzător, și S.C. Morăreț Pătrășcică
înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr.
16/242/1994, cu sediul în Craiova, str. Calce
Șimonuș nr. 173, reprezentată prin:

ing. Bărbulescu Ion, director
S.C. Șerăel Măhar - contabil

în calitate de cumpărător.

În baza procesului-verbal de adjudecare a licitației
nr. 01 din 05.05.1994, s-a încheiat prezentul
contract în următoarele condiții:

1. S.C. Legume Fructe S.A. Craiova

vinde, și S.C. Morăreț Pătrășcică

cumpără activul:

negociu pentru vânzarea de produse agro-alimentare

situat în str. Severinului - Group

și care este inventariat detaliat în anexa nr. 1 la contract.

2. Predarea-primirea obiectului vânzării este consemnată
în procesul-verbal, anexa 2 la contract.

3. Prețul este 400.000.000 lei

Plata prețului se face în rate.

La încheierea contractului, cumpărătorul a achitat vânzătorului 261.595.000 și avans din preț, adică _____, conform _____

Restul datorat de 188.405.000 lei
plus dobânda de 19.741.008 lei = TOTAL 208.146.008 lei ; cumpărătorul
se obligă a-l plăti vânzătorului în 24 rate lunare, egalonate
conform anexei la prezentul.

Taxa pe valoare adăugată care nu este inclusă în prețul de
pornire se va egalona în funcție de ratele scadente.

De asemenea, la încetarea ratelor scadente se vor emite facturi
parțiale.

Neplata ratelor și dobânzilor aferente la scadență, atrage
calcularea de penalități conform legislației fiscale în vigoare.

4. Neplata prețului la scadență a 3 rate succesive, inclusiv
a dobânzii, atrag rezoluționarea contractului și executarea silită.

5. La rezoluționarea contractului, vânzătorul poate pretinde
daune-interese.

6. Mijloacele fixe și obiectele de inventar care vor fi
preluate de cumpărător contra cost sunt inventariate în anexa
nr. _____ și vor fi achitate până la data de _____

7. Mijloacele fixe și obiectele de inventar ce nu vor fi
preluate de cumpărător vor fi ridicate de vânzător până la data de
_____.

8. Cumpărătorul va prelua personalul angajat cu contract de
muncă.

9. Cumpărătorul va menține profilul unității până la data
achitării integrale a activului.

10. Anexele _____ fac parte integrantă din pre-
zentul contract.

Subsemnații : S.C. Mădărat Lemnărie

declor că am cumpărat și primit activul descris și că voi respecta
cele prevăzute.

Încheiat la Sed. nr. 10 Sighetu Marmației
La data de 19.05.1994



VÂNZĂTOR, [Signature]

CUMPĂRĂTOR, [Signature]

**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA**

Nr. 2363 din 14/07/2014

Ca urmare a cererii adresate de

Dolj

Municipiul

S.C. PAN GROUP S.A.

Craiova

Calea

cu domiciliul in jud

Bucuresti

nr

173

înregistrată la nr **101542** din **10/07/2014**

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa

Cartier Lapus , bl. O1

figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa

Bulevardul Decebal, nr. 95, bl. O1

(fosta unitatea nr.3; spatiu comercial in suprafata de 141,67mp)

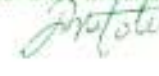
Arhitect Șef:
Gabriela Mercanu



Șef Serviciu
Stela Mihaela Ene



Intocmit
Inspector Livia Cristina Buzatu



Achitat taxa de **10** lei cu chitanța nr. **399020 E3 196** din **15.07.2014**

Nota:

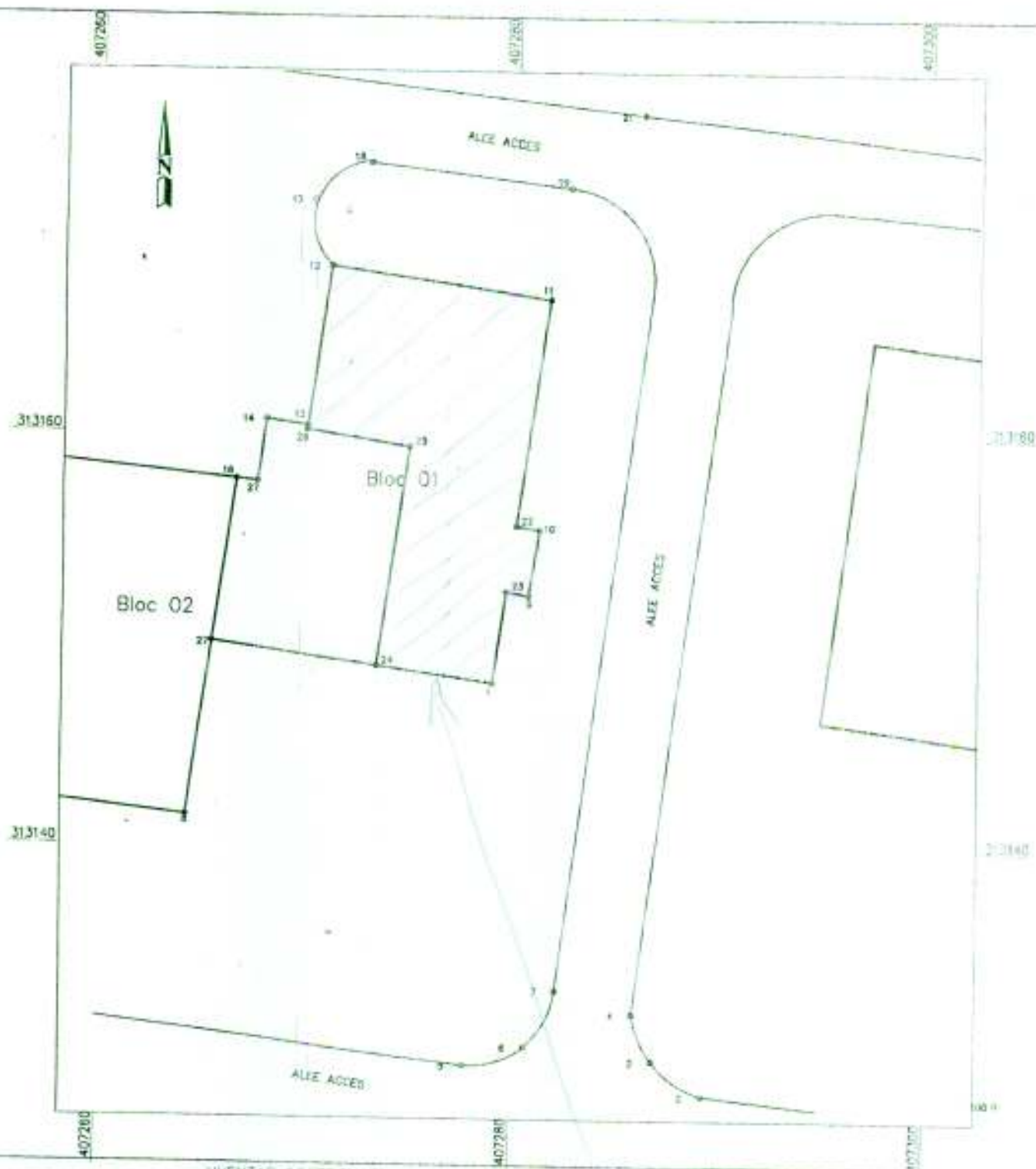
Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

FP-34-03 ver03

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

Adresa imobilului : Mun. CRAIOVA, Bulevardul Decembrie nr. 95, Bloc 01



INVENTAR COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 1930

Nr. punct	X (m)	Y (m)
12	313188.11	407271.07
11	313188.81	407281.66
22	313175.61	407280.10
10	313175.42	407289.24
9	313172.22	407290.73
23	313172.41	407278.65
1	313168.93	407278.02
24	313168.73	407273.39
25	313179.43	407274.00
26	313180.19	407269.65
13	313180.40	407269.98
Suprafata in PAVAZAJ = 181 mp		
Suprafata Bloc 01 = 235 mp		

LEGENDA



Spatiu comercial PAVAZAJ

Alina

Contur bloc 01

Executant

Ing. STEFANESCU DAN

Data

Incheiat între subsemnatii:

societaten comerciale S. C. Legume Fructe S.A Craiova

infiintata

prin: H.L. 46 / 17.01.1991

inregistrata in

Registrul Comerțului sub nr. 2.16 / 32 / 1991

cu sediul in

Craiova str. Brozda lui Neve 215

reprezentatii prin: ing. Prude Mitica - manager

Dorobantu Constantin Contabil s.f.

in calitate de vanzator, si S. C. Mădărit Pomifloric - Dolj S.A

inregistrata in Registrul Comerțului sub nr.

2.101.252 / 1991 cu sediul in Craiova str. Calea

Bucuresti nr. 172 reprezentata prin ing. Păcurar Ion

Director si Săcăcel Mihai - contabil s.f.

in calitate de cumparator.

In baza procesului-verbal de adjudecare a licitației nr.

din 26.01.1996

s-a incheiat prezentu

contract in urmatoarele conditii:

1. S.C. Legume Fructe S.A Craiova

vinde,

si S.C. Mădărit - Pomifloric - Dolj - S.A.

cumpara nativul: unitatea nr. 30 Lăpus Bloc 01

in suprafata de 151,67 m².

situat in centen. Lăpus

si care este inventariat detaliat in anexa nr.1 la contract.

2. Predarea - primirea obiectului vânzării este concepută in procesul-verbal - anexa 2 la contract.

3. Prețul este 180.000.000 lei + TVA 23400.000 lei

Plata prețului se face integral in cel mult 5(cinci)sile

de la data încheierii contractului, adică pînă în ziua de _____

4. Neplata prețului la scadența stabilită atrage rezoluțiunea contractului.

5. La rezoluțiunea contractului, cumpărătorul pierde garanția depusă în sumă de 13.000.000 lei.

6. Mijloacele fixe și obiectele de inventar care vor fi preluate de cumpărător contra cost sunt inventariate în anexa nr.3 la contract.

Plata acestora se va face pînă la data de _____

7. Mijloacele fixe și obiectele de inventar care nu vor fi cumpărate vor fi ridicate de către vânzător pînă la data de _____

8. Cumpărătorul este obligat să angajeze personalul existent în magazin la data preluării acestuia.

9. Cumpărătorul este obligat să respecte timp de un an de la data încheierii contractului destinația activului.

10. Cumpărătorul va prelua contractul de locație de gestiune nr. _____ încheiat cu _____ anexa 4.

11. Anexa _____ fac parte integrantă din contract.

Subscrisul _____ declară că am cumpărat și primit activul descris la art.1 în condițiile specificate mai sus.

Încheiat la Sediul S.C. Legume-Fructe S.A.
data de _____.


VICTOR


CUMPARĂTOR

**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA**

Nr. 2375 din 14/07/2014

Ca urmare a cererii adresate de:

jud. Dolj Municipiul Craiova Calea
Bucuresti nr. 173
înregistrată la nr. 101540 din 10/07/2014

cu domiciliul în

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa: Calea Bucuresti , bl. A8
figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:
Calea Bucuresti nr. 34, bl. A8

-SPATIU COMERCIAL UNITATEA NR.36-ROTONDA-

Arhitect Șef,
Gabriela Miereanu

Șef Serviciu
Stela Mihaela Ene

Intocmit,
Inspector Mariana Dumitrascu

Achitat taxa de: 10 lei cu chitanța nr. 3002063/10-1054 din 15.07.2014

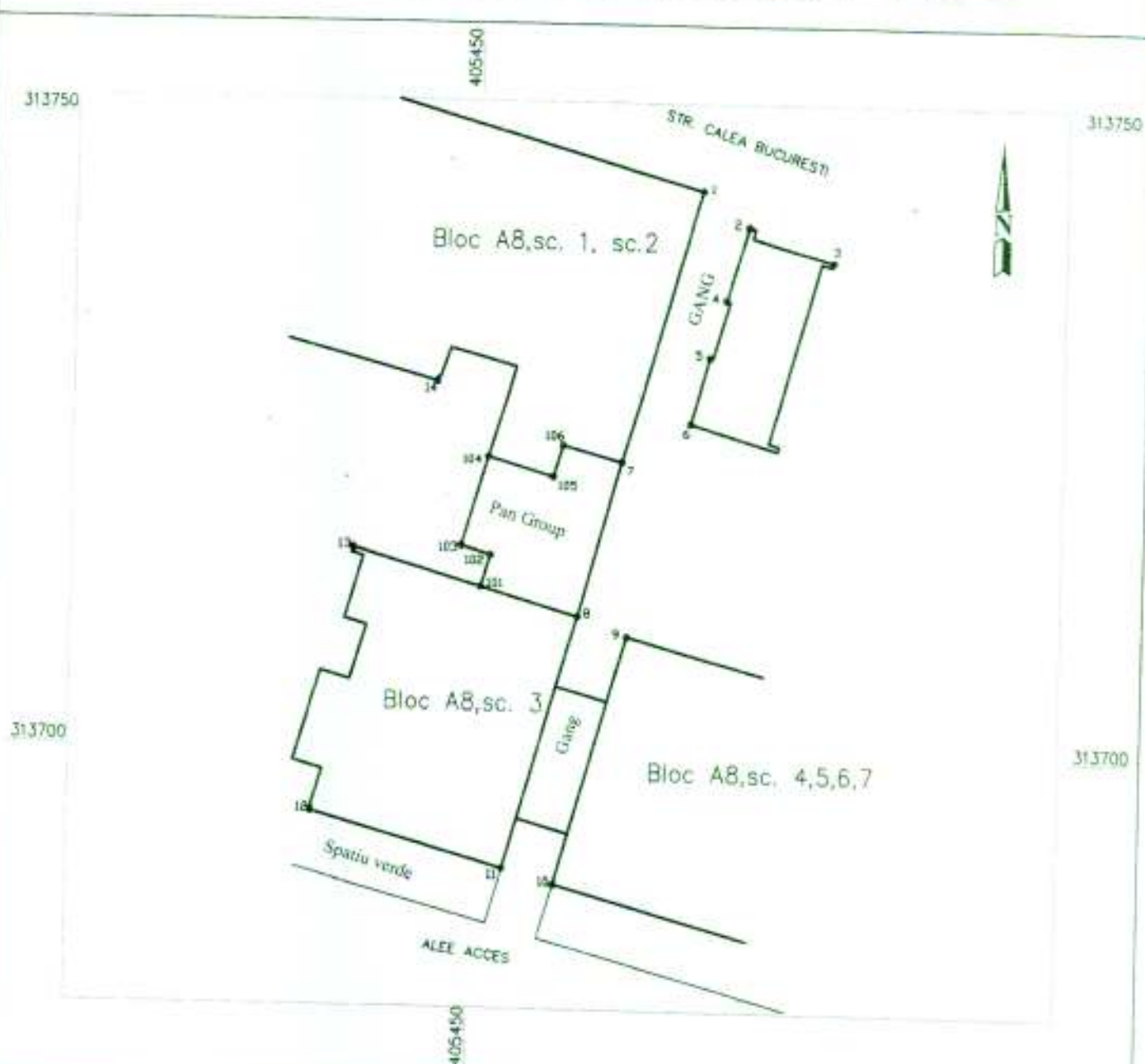
Notă: Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

FP-34-03.ver03

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Adresa Imobilului
Str. C.F.A.T.A. nr. Cămin București III - 111000



COORDONATE
Sistem de referinta SIERSO 1970

nr.	x (m)	y (m)
7	313723.01	405461.55
8	313710.83	405458.23
101	313713.06	405450.50
102	313715.53	405451.22
103	313716.20	405448.88
104	313723.26	405450.92
105	313721.74	405456.10
106	313724.28	405458.83

Suprafata PANGROUP = 110 mp

LEGENDA



Spatiu verde in PANGROUP

STR. CALEA BUCURESTI

Scara 1 : 500

[Signature]

169/2.0.1991

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Incheiat între subsemnații:

Societatea comercială S.C. Legume Fructe SA Craiova

prin HC. 46/17.01.1991 înființată
Registrul Comerțului sub nr. 716/92/1991 înmatriculată în
Craiova str. Buzoiașilor nr. 215 ou sediul în

reprezentată prin: ing. Petru Măteș - manager

Doctorescu Constantin - contabil

în calitate de vânzător, și SOCIETATEA COMERCIALĂ "MORĂRII -
PANIFICAȚIE DOJ SA. Înmatriculată în REGISTRUL COMERTULUI
sub nr. 716/252/1991 cu sediul în CRAIOVA, str. Calea
București, nr 173, reprezentată prin ing. BUSUIOC ION-ALBERT
și SĂCĂCEL MIHAI - CONTABIL ȘEF.

U

în calitate de cumpărător.

În baza procesului-verbal de adjudecare a licitației nr.

din 18 Iunie 1990

, s-a încheiat prezentul

contract în următoarele condiții:

1. S.C. Legume Fructe SA Craiova

și S.C. Morarii Panificație DOJ SA

vinde,

cumpără activul: UNITATEA NR: 36 ROTONDA

în suprafața de 195,89 mp

situat în CRAIOVA str Calea București

și care este inventariat detaliat în anexa nr.1 la contract.

2. Predarea - primirea obiectului vânzării este consensată
în procesul-verbal - anexa 2 la contract.

3. Prețul este 250.000.000 + TVA 45.000.000 lei

Plata prețului se face integral în cel mult 5 (cinci) zile

de la data încheierii contractului,adică pînă în ziua de 18.01.1996

4. Depunerea prețului la acordarea stabilită atrage rezoluțiunea contractului.

5. La rezoluțiunea contractului, cumpărătorul pierde garanția și depune în sumă de 15.000.000 lei.

6. Măgazele timp și obiectele de inventar care vor fi preluate de cumpărător contra cont sunt inventariate în anex nr.3 la contract.

Plătitorul se va plăti pînă la data de 18.01.1996

7. Măgazele timp și obiectele de inventar care nu vor fi cumpărate vor fi ridicate de către vânzător pînă la data de 18.01.1996

8. Cumpărătorul este obligat să angajeze personalul existent în mag. sîr. l. la prelucrarea acestuia.

9. Cumpărătorul este obligat să respecte timp de un an de la data încheierii contractului de cîștig activului.

10. Cumpărătorul va prelua contractul de locație de gestiune nr. _____ încheiat cu _____

anex nr.4.

11. Anexele _____ fac parte integrantă din contract.

Subscrisul _____ declară că a cumpărat și primit activul descris la art.1 în condițiile specificate în contract.

Încheiat la Sebeș S.C. Lăpuș Trecut la data de 18 ianuarie 1996

VANZATOR


CUMPARATOR,


CERTIFICAT DE ÎNSCRIERE MENȚIUNI

Mențiunea privind modificarea actului constitutiv al SC "MORARIT PANIFICATIE DOLJ" SA

Inmatriculată sub nr. J 16 252 1 modificări cf. act
aditional nr. 2573 din 15.07.1998 constând în:
Public Gheorghe Ciovică - Craiova autentificat la Biroul Notarului

este înscrisă în registrul comerțului sub nr. 16477 din 31.08.1998

Data eliberării: 02.09.1998

cod: 11-10-88



ANEXA NR. 6.1

1. FIRMA SC "MORARIT PANIFICATIE DOL" S.A. Schimbare firmă din: SC "PAN GROUP" S.A. in:	2. EMBLEMA⁽¹⁾ DECLARARE ☐ SCHIMBARE ☐ Loc pentru machetă
3. SEDIUL Schimbare sediu din : județ _____ localitate _____ str. _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sector _____ cod poștal _____ prefix _____ telefon _____ fax _____ telex _____ in : județ _____ localitate _____ str. _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sector _____ cod poștal _____ prefix _____ telefon _____ fax _____ telex _____	
4. DURATA SOCIETĂȚII PRELUNGIRE ☐ REDUCERE ☐ PERIOADA NOUĂ⁽²⁾ _____ ani	
5. OBIECTUL DE ACTIVITATE Domenii de activitate⁽⁴⁾: PRODUȚIE ☐ COMERT INTERN ☐ SERVICII ☐ IMPORT-EXPORT ☐ CONSTRUCȚII ☐ AGRICOLĂ ☐ CU RIDICĂȚA ☐ INDUSTRIALĂ ☐ CU AMĂNUNTUL ☐	
10. Domeniul principal⁽⁵⁾: _____ Diviziunea CAEN _____ 11. Activitatea principală⁽⁶⁾: _____ Cod CAEN _____ Produse / servicii care fac obiectul activității principale: _____	
Semnătura,	
NOTĂ: (1) Dacă există emblema se depune macheta în trei exemplare; (2) Se completează, după caz, cu P.ia., Bd., Calea, Șos., Intr., Avea, Prelungire, Comuna etc.; (3) În cazul modificării duratei dintr-o perioadă determinată între perioadele înregistrate se înscrie cuvântul "indefinit"; (4) Se completează căsuțele cu: A - adăugare; S - ștergere; (5) Se specifică un domeniu urmat de un subdomeniu, dacă e cazul; (6) Definiția și codificarea activității principale se face în conformitate cu nomenclatorul CAEN, în plus se specifică produsele / serviciile care fac obiectul acesteia.	

RAPORT DE EVALUARE

RAPORT EVALUARE

EVALUAREA PRETULUI CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE TEREN

adresa: bld. Nicolae Titulescu, nr. 35, bl. 15

Craiova, Judet Dolj

Client: MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PREGATIT DE:

ROVA PARTNERS

Str. Gutuilor, Nr. 21,
Jud Dolj, Malu Mare, Romania
Tel: 0723 /187 122
E-mail: marinvalentina@yahoo.com

SEPTEMBRIE 2015

PRIMARIA CRAIOVA SRL

Data evaluării: 11 Septembrie 2015
Data raportului: 19 Octombrie 2015

Rova Partners SRL
Str. Gutuilor, Nr. 21
Dolj, Malu Mare, Romania
Tel: 0723187122
E-mail: marinvalentin@rova.ro



Stimați Domni,

**RE: CONSTITUIRE DREPT SUPERFICIE ASUPRA TEREN INTRAVILAN
- ADRESA BLD. NICOLAE TITULESCU, NR. 35, BL. 15, CRAIOVA, JUDET DOLJ**

Noul Cod Civil intrat in vigoare la data de 1 octombrie 2011, prin adoptarea Legii nr.71/2011, ofera prin reglementarea distincta a dreptului de superficie (art.693 - 702), posibilitatea autoritatii publice locale de a asigura exploatarea eficienta, in regim de continuitate, a suprafetelor de teren apartinand domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale.

Stabilirea pretului contractului de superficie este atributul autoritatii publice locale, pentru stabilirea acestuia putand fi luate in calcul mai multe variante conform art.697 din Legea nr.287/2009 republicata, cu modificari si completari ulterioare privind Codul Civil "(1) In cazul in care superficies s-a constituit cu titlu oneros, daca partile nu au prevazut alta modalitate de plata a prestatiei de catre superficial, titularul dreptului de superficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei."

La cererea dumneavoastra am realizat acest raport de evaluare, in conformitate cu cerintele Adresei nr.133398 din 08.09.2015, emisa de Serviciul Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Craiova.

Raportul de evaluare estimeaza pretul constituirii dreptului de superficie. Valoarea propusa este valabila la data evaluarii si a rezultat in urma calculelor efectuate si din analiza comparativa a datelor detinute de evaluator.

Acesta raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru stabilirea pretului constituirii dreptului de superficie a terenului in suprafata de 127 mp, situat in Craiova, bld. Nicolae Titulescu, nr.35, bl. 15.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii supuse evaluarii, evaluatorul propune urmatoarele valori:

Valoarea contractului: Lei 36.570 (TreizecisisaseMii Cincisutesaptezeci Lei)
Echivalent a
€ 8.270 (OptMii Douasutesaptezeci Euro)

Curs valutar la data de 11.09.2015: 1 Euro = 4,4222 Lei

**Valoarea prezentata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau nu de TVA).*

Aceasta concluzie se supune Ipotezelor si Conditieiilor Limitative prezentate mai jos in acest raport.

Semnat in numele Rova Partners,

Valentina Marin,

Membru titular ANEVAR





CONTINUT

SUMAR EXECUTIV

A INTRODUCERE IN PROCESUL DE EVALUARE

1. INSTRUCȚIUNI
2. PREZENTAREA EVALUATORULUI
3. BAZELE EVALUARII
4. DOCUMENTAȚIE
5. CONSIDERAȚII GENERALE
6. CERTIFICARE

B PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE
2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE
3. DREPTUL DE PROPRIETATE
4. TAXARE
5. ANALIZA PIETEI
6. METODOLOGIE EVALUARE ȘI COMENTARII
7. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Anexe - Date de piață

C INFORMAȚII FURNIZATE



A. INTRODUCERE SI EVALUARE

1. INSTRUCIUNI

In concordanta cu instructiunile primite de la dumneavoastra in Septembrie 2015, am realizat toate demersurile necesare pentru a va furniza opinia noastra cu privire la estimarea pretului constituirii dreptului de superficie a terenului in suprafata de 27 mp, situat in Craiova, bld. Nicolae Titulescu, nr.35, bl. 15, in conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil.

Data efectiva a evaluarii este 11 Septembrie 2015 – data efectuării inspecției terenului in discutie.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Municipiului Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, in calitate de client si destinatar.

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

2. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul este ROVA PARTNERS SRL, membru corporativ ANEVAR, cu sediul in jud. Dolj, Malu Mare, str. Gutuilor, nr.21, autorizatie nr.0398 emisa de ANEVAR. Evaluarea a fost efectuata de ec. VALENTINA MARIN, membru titular ANEVAR legitimatie nr.13935, parafa valabila 2015, tel: 0723187122, cu competente in domeniul evaluarii de intreprindere, evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluarea bunurilor mobile.

3. BAZELE EVALUARII

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele legale in vigoare, reprezentate de Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare, Legea nr. 215/2001 a Administratiei Publice Locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (August - Octombrie 2015) cand are loc exercitiul evaluarii. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.



Tipul de valoare

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a valorii de piata (cu particularitatile prezentate in continuare) a proprietatii asa cum este aceasta definita in Standardele Internationale de Evaluare.

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de Evaluare ANEVAR 2015	➤ SEV 100 - Cadru general ➤ SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii ➤ SEV 102 - Implementarea ➤ SEV 103 - Raportarea evaluarii ➤ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare ➤ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului ➤ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Conform standardului SEV 100 - "Cadrul General", definitia valorii de piata este urmatoarea:

„Valoarea de piata reprezinta 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”.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de superfiicie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Chiria. Cand se evalueaza fie un drept de proprietate afectat de locatiune, fie un drept creat de contractul de inchiriere, este necesar sa se ia in considerare chiria contractuala iar in cazul in care aceasta este neobisnuita, chiria de piata.

Chiria de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Comentariile prezentate pentru definitia similara a valorii de piata din SEV 100 Cadrul general, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definitiei chiriei de piata. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micsorata de clauze, contraprestatii sau facilitati speciale. "Clauzele de

chirie adecvata" sunt cluzele convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata. O valoare a chiriei de piata ar trebui sa fie prezentata numai in corelatie cu clauzele principale de inchiriere care au fost asumate.

Chiria contractuala reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract de inchiriere curent. Ea poate fi fixa sau variabila pe durata contractului de inchiriere. Frecventa platii chiriei si baza calcularii variatiilor acesteia sunt stipulate in contractul de inchiriere si trebuie sa fie identificate si intelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum si obligatiile locatarului.

Un tip de valoare (baza de evaluare) arata principiile fundamentale de cuantificare a unei valori. Aceste principii pot sa fie diferite in functie de scopul evaluarii. Un tip de valoare nu reprezinta o precizare a metodei utilizate si nici o descriere a conditiei unui activ sau unor active cand se vand. Valoarea de piata este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit si analizat in SEV 100 "Cadrul general". Acest standard prezinta definitiile si analizeaza si alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse in trei categorii principale.

Prima categorie reflecta beneficiile pe care o entitate le obtine din detinerea unui activ. Valoarea este specifica pentru aceasta entitate. Desi, in anumite situatii, valoarea specifica pentru acea entitate ar putea fi identica cu suma care ar putea fi obtinuta din vanzarea activului, aceasta valoare reflecta beneficiile incasabile din detinerea activului si ca urmare, nu presupune in mod necesar un schimb ipotetic. Din aceasta categorie face parte valoarea de investitie sau subiectiva. Diferentele dintre valoarea unui activ pentru o anumita entitate si valoarea lui de piata exprima motivatia intrarii pe piata a cumparatorilor sau vanzatorilor.

A doua categorie reprezinta pretul care, in mod rezonabil, ar fi convenit intre doua parti anumite, care tranzactioneaza un activ. Desi partile ar putea sa fie independente si ar putea sa negocieze in conditii nepartinitoare, activul nu este in mod necesar expus pe piata larga iar pretul convenit ar putea sa reflecte mai degrabă avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietatii pentru partile implicate decat piata in ansamblul ei. Din aceasta categorie fac parte valoarea justa, valoarea speciala si valoarea sinergiei.

O a treia categorie este valoarea determinata conform unei definitii prezentata intr-un statut sau intr-un contract.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului.



4. DOCUMENTATIE

În întocmirea raportului de evaluare, ne-am bazat pe informațiile furnizate de către Client, precum și pe rezultatul propriilor noastre investigații. Am inclus aceste referințe în partea C a raportului.

Se considera că documentele furnizate de client prezintă corect situația bunului evaluat. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate și nu da nicio garanție în privința determinării statutului legal sau a valabilității din punct de vedere juridic a diverselor documente furnizate de client, inclusiv cele care confirmă proprietatea asupra patrimoniului declarat.

5. CONSIDERENTE GENERALE

O evaluare este o predicție a pretului, nu o garanție. Prin necesitate este cerut evaluatorului să facă judecăți subiective. Acestea, chiar dacă sunt logice și adecvate, pot fi diferite de cele făcute de către cumparator sau un alt evaluator.

Scopul evaluării nu modifică modul de abordare a evaluării.

Valoarea proprietății se poate schimba substanțial, chiar și în perioade scurte de timp, și prin urmare opinia noastră asupra valorii ar putea diferi semnificativ dacă data evaluării s-ar schimba.



6. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul a încheiat asigurare de răspundere profesională la AON.



B. PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE

Terenul solicitat este situat în intravilanul municipiului Craiova, în zona semicentrală. Cartierul este predominant format din blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter. Punctele de interes din apropierea imobilului sunt următoarele: grădina Botanică, școala gimnazială Decebal, agenții bancare.

Proprietatea are acces la calea de transport în comun - linii de autobuz, tramvai și linii de maxi taxi.

Zona din imediată vecinătate a proprietății poate fi caracterizată prin trafic auto intens. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă. Poluarea este relativ redusă.





2. DESCRIEREA PROPRIETATII

Terenul aferent spatiului cu suprafata construita de 127 mp, din care 109 mp in cota exclusiva Pan Group si 18 mp in cota indiviza din 310 mp, suprafata totala a blocului fiind de 419 mp, apartine domeniului privat al municipiului Craiova, identificat conform Hotărârii Consiliului Local nr. 6747/2014, anexa nr.1 pozitia 3.





3. DREPTURI DE PROPRIETATE

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil prevede ca dispozițiile privind dreptul de suprafață sunt aplicabile numai pentru constituirea acestui dezmembrament ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil. Astfel, suprafața a fost reglementată prin noul Cod civil (Legea nr.287/2009) pasă în aplicare prin legea nr.71/2011) în Cartea a III a, Titlul III, intitulat "Dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, art.693-702.

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

Dreptul de suprafață prezintă următoarele caractere juridice: în primul rând, este un drept real imobiliar, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren. Un alt caracter juridic al suprafeței este acela că reprezintă un drept perpetuu, în sensul că atata timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea altei persoane decât proprietarul terenului, iar atunci când este constituit prin act juridic, se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani.

Prin stabilirea, în reglementarea actuală a unui termen maxim de 99 de ani pentru existența dreptului de suprafață, se creează o limită temporară până la care operează suspendarea dreptului de a invoca ascensiunea imobiliară de către proprietarul terenului. Aceasta limită poate fi extinsă, prin reînnoirea dreptului de suprafață cu o nouă perioadă ce nu poate depăși 99 de ani. Aceasta presupune că, în cazul constituirii suprafeței prin act juridic, este necesar să se precizeze ce se întâmplă cu construcția, plantația

ori lucrarea, la încetarea superficiei prin atingerea la termen. În caz contrar, se vor aplica dispozițiile privind ascensiunea cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului (art.699 alin.1 C. civ.)

Întinderea exercitării dreptului de suprafață este determinată de actul constitutiv. De regulă, în lipsa unor stipulații contrare, exercitarea dreptului este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției edificate (art.695 alin.1 C. civ.).

Prevederi speciale privesc interdicția modificării construcției de către titularul dreptului de suprafață, acesta având obligația, în cazul reconstruirii, să respecte forma inițială. În cazul nerespectării, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea superficiei sau repunerea în situația anterioară.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Noul Cod Civil. Prin acest articol legiuitorul a dorit să ofere o reglementare a modalității de calcul a pretului datorat de suprafațiar în ipoteza în care dreptul acestuia de suprafață a fost constituit prin act juridic cu titlu oneros iar părțile nu au prevăzut modalitatea de plată.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

4. TAXARE

Raportul de evaluare nu ține cont de taxele notariale sau de taxele și impozitele implicate de un transfer de proprietate. Valorile exprimate în raport nu sunt afectate de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca platitoare sau nu de TVA).

5. ANALIZA PIETEI

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.



Piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane, fizice sau juridice, care sunt în contact unele cu altele, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Scopul analizei pieței este de a stabili dacă există o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu o anumită utilizare sau dacă există evidente ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

Piața imobiliară din România manifestă prudență și maturizare. Operatorii semnificativi de pe piața imobiliară acționează de cele mai multe ori în cunoștința de cauză, în baza unor planuri de afaceri și informații de piață realizate în termeni mult schimbați față de elanul/avantul anilor 2007/2008. Micii jucători pe piață au operat în termenii pieței influențați de nevoile reale ale pieței locale, funcție de noile randamente, fapt care s-a transmis și asupra fondului imobiliar nefructificat în perioada precedentă. În ultimul an nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor fondului imobiliar general existent, doar pe nișe ale acestuia, tendințele păstrându-se cu excepția perioadelor de sezonabilitate.

În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scăderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orașe și județe importante ale țării, iar terenurile destinate investițiilor sunt vândute în prezent chiar de către proprietari.

Preturile terenurilor au stagnat în ultimii doi ani, însă principalul factor care limitează activitatea de tranzacționare pe acest segment nu este prețul, ci instabilitatea politică și economică și evoluția cursului de schimb, potrivit The Advisers/Knight Frank.

*Principalul factor care limitează activitatea de tranzacționare nu-l reprezintă prețul, ci precauția potențialilor cumpărători. O serie de tranzacții au fost amânate din cauza îngrijorărilor legate de instabilitatea politică și economică, evoluția slabă a leului față de euro, dar și din cauza limitărilor legate de PUZ.

Cei care achiziționează proprietăți imobiliare o fac din două motive: pentru necesitatea locuirii și în scop investițional. Segmentul de clienți care aveau scopuri investiționale a scăzut foarte mult, fapt ce a determinat dispariția unei bune părți din cererea solvabilă de pe acest segment. În ceea ce privește pe cei care achiziționează pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau să-și construiască locuințe secundare sau case de vacanță au renunțat la acest scop pe perioada crizei. Astfel, segmentul terenurilor a fost cel mai afectat dintre toate segmentele imobiliare.

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criză, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar și ale manoperei și materialelor de construcții.

Sunt căutate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

Diferențele de valoare între terenuri variază de la zona la zona în funcție de dotările edilitare, serviciile, capacitatea economică, demografică și socială.

Valoarea terenurilor atata vreme cât nu este una specială (adică prezintă un interes motivat, deosebit) este în scădere datorită lipsei lichidităților. Din lipsa investițiilor susținute și majore tranzacțiile cu terenuri intravilane sunt rare.

În zona analizată, oferta de terenuri este redusă datorită densității mari a construcțiilor însă și cererea este scăzută.

În Craiova terenurile sunt oferite la preturi ce variază între 90 euro/mp și 350 euro/mp, în funcție de categoria de teren, poziționare și dotările edilitare.

Nr. crt.	Sursa	Localizare	Descriere	Suprafață	Pret ofertă euro/mp	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	http://obs.ro/oferta/terenultra-central-1D1RwDT.htm	Craiova str. M. Kogălniceanu nr.6	Teren ultra-central în Centrul Vechi al Craiovei, Str. M. Kogălniceanu, nr. 6, POT 50%, CUT 1,8; PUG zona mixtă locuințe și spații cu alte destinații (funcțiuni complexe), accept schimburi, apartament sau casa + diferență.	715 mp	350	204	90	340
2	http://obs.ro/oferta/avantaj-imobiliar-teren-km-0-1DDw47.htm	Craiova km 0	Teren KM 0, suprafață de 808 mp, este în formă de L, cu deschidere de 11 mp, după care se lățește la 18m. Pretabil casa.	808 mp	250	204	90	340
3	OLX Craiova, judet Dolj Adaugat La 07:49, 9 August 2015, Numar anunt: 43859257	Craiova, zona Calea Bucuresti	Teren central situat între Institut și Spt. Neurologie CL. Bucuresti, 1575 mp, deschidere trilaterală la alei pietonale și parcuri de bloc, toate utilitățile, pretabil construcții locuințe. Regim de înălțime P+2...4, POT 35% etc....	1575 mp	220	204	90	330
4	http://obs.ro/oferta/vand-teren-rovine-helina-1D4Cgfy.htm	Craiova, Rovine, zona Helina	vand teren, Rovine, vis-a-vis de Helina, parculul blocului H5, toate utilitățile, cadastru, autorizație de construire spațiu comercial, pret: 200 €/mp	384 mp	200	204	90	340
5	http://obs.ro/adpnt/teren-av-terimuloi-1D4XFlV.htm	Craiova str. Calea Severinului	300 mp în imediată vecinătate cu Auchan, 10,50 ml deschidere, pretabil spațiu comercial, turism-cazare, alimentație publică, etc. Regimul de înălțime este de S+P+3+4 retras	300 mp	260	204	90	340
6	http://obs.ro/adpnt/teren-av-terimuloi-1D4XFlV.htm	Craiova str. Calea Severinului	Vand teren, SIF-REAL, stradal, la Drumul European. Terenul cu VAD COMERCIAL EXCEPTIONAL, oferă posibilitatea construirii unei clinici, restaurant, pensiune, sediu de firma, etc., cu deschidere chiar la Drumul European. Conform Certificatului de Urbanism, emis recent (septembrie 2013), POT-ul este de +0%, iar regimul de înălțime minim este de P, 1-2.	319 mp	204	204	90	330
7	http://obs.ro/oferta/teren-250-mp-bulevardul-dacia-1D4hXa7.htm	Craiova Bld Dacia	Vand teren cu suprafață de 250 mp cu deschidere la bulevardul Dacia, în zona pre-Lukoil (Consul). Se poate construi până la P+8 conform CU. Terenul se învecinează cu domeniul public.	250 mp	200	204	90	340
8	http://avantaj-imobiliar.ro/index.php?tpl=detaliioferta&act=showdetail&	Craiova 1 Mai Romanesti Lactido	Terenul are o deschidere de 31 mp și are proiect aprobat pentru spalatorie, cu birouri la etaj.	900 mp	185	204	90	340



	offerid=391276							
9	http://ols.ro/oferta/recomandabilanstr-ingemil-marghita-10116-str-n-romanesco-raului-11414Pac.html#982942396	Craiova str. Ing. Emil Marghita	Teren Intravilan Pretabil hala sau orice alta constructie civila de pana la 4 etaje. PUZ, P+4E. Terenul se afla in spatele fabricii HOLCIM. Terenul are acces din strada Ing. Emil Marghita. Terenul are o deschidere la strada de 17,5 m. Are acces usor atat din str Raului cat si din str Nicolae Romanescu. Strada Ing. Emil Marghita este strada in continuarea strazii Potelu	3000 mp	90	204	90	130

La inchiriere, preturile variaza intre 0,5 euro/mp/luna si 4 euro/mp/luna pentru terenurile din oras, in functie de zona si utilizarea posibila, si sub 1 euro/mp/luna pentru cele din afara orasului, amplasate in zone industriale sau cu acces la drumurile principale.

Nr crt	Sursa	Localizare	Descriere	Suprafata	Pret oferta euro/ mp/ luna	Mediana (EUR/ mp)	Minim (EUR/ mp)	Maxim (EUR/ mp)
1	http://ols.ro/adp-rim/inchiriere-teren-centru-vechi-craiova-11266C5.html	Craiova, str. Traian Demetrescu, nr.25	Inchiriere teren Centru vechi Craiova pretabil terasa, bar , etc. str traian demetrescu , nr 25 vis-a-vis de Restaurant Niagara pret informativ pe m2. 30m * 6m	180 mp	4,00 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
2	http://ols.ro/adp-rim/inchiriere-teren-central-11463K6v.html	Craiova, str. N. Titulescu, nr.7	teren central, utilitati, pavele, acum parcate masinile CEZ-ului - N.Titulescu nr.7	455 mp	2,31 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
3	http://ols.ro/adp-rim/teren-de-inchiriere-114663M3.html	Craiova, str. Vasile Alecsandri	Teren de inchiriat, str. Vasile Alecsandri, vis-a-vis penitenciar. Deschidere 14 m, adancime 28,5 m, suprafata totala 400 mp. Acces la toate utilitatile. Pret: 500 Euro	400 mp	1,25 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
4	http://ols.ro/adp-rim/inchiriere-teren-craiova-dezrobirii-157273vechi-114173aa.html	Craiova, str. Dezrobirii nr.157 (273 vechi)	teren intravilan pretabil constructii indidepozit,service,biroouri,etc....	600 mp	2,50 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
5	http://ols.ro/offer/inchiriere-teren-craiova-11446Grg.html	Craiova, str. Calea Severinului	Inchiriere teren in Craiova, Calea Severinului, vis-a-vis Billa. Terenul are o suprafata de 170mp si dispune de o deschidere la strada de 12,5m pe DN80. Detalii la telefon 0741475213.	170 mp	1,00 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
6	http://ols.ro/adp-rim/inchiriere-teren-ni-calea-severinului-11446Lx.html	Craiova, str. Calea Severinului	Inchiriere teren str Calea Severinului aproape de Hotel Grim. Suprafata 700 mp, deschidere 12 metri la strada. Pretabil expunere autonisime, vizibilitate si pozitie excelenta.	700 mp	0,43 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
7	http://ols.ro/adp-rim/inchiriere-teren-114147Uw.html	Craiova, Bld. Dacia	inchiriere teren ,bulevardul Dacia,zona Consul,pretabil birouri,spalatorie auto,statie gol.	200 mp	2,25 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
8	http://ols.ro/offer/inchiriere-teren-bulevardul-nicolae-romanescu-11466aKg.html#6586sc9dd	Craiova, Bld N. Romanescu	Ofer spre inchiriere teren cu vad deosebit,amplasat pe bulevardul Nicolae Romanescu,avand tripla deschidere si fiind pretabil pentru diferite activitati. Deschiderea la bulevardul N,Romanescu este de 19 metri,iar zona este una cu trafic foarte intens si vad comercial absolut deosebit.Rog seriozitate.	300 mp	3,00 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €



9.	http://ola.ro/ste-ta/inchiriere-teren-1022PCx3P.html#1247431e4	Craiova, str. Raului	Inchiriez teren cca 150 mp, imprejmuit, situat in Craiova, pe strada Raului, vis a vis de spitalul Buna Vestire, cu deschidere la strada 10m.	150 mp	1,33 €	2,25 €	0,43 €	4,00 €
----	---	----------------------	---	--------	--------	--------	--------	--------

6. METODOLOGIE, EVALUARE SI COMENTARII

Comentarii

Raportul de evaluare trebuie considerat ca fiind cea mai buna estimare a unei valori realizabile. Nu putem garanta estimarile prezentate in acest raport, cu toate ca subliniem faptul ca evaluarea a fost pregatita cu atentie pe baza informatiilor puse la dispozitia noastra de catre Client si pe baza propriilor investigatii. Date pe care ne-am bazat sunt prezentate in acest raport.

Evaluarea este o opinie asupra valorii, cu caracter oficial, elaborata pe baza unui contract cu clientul, pe care se pot baza partile identificate. Evaluarea presupune cercetarea selectiva a pietelor relevante, asamblarea datelor concludente, folosirea metodelor analitice corespunzatoare, ca si aplicarea cunostintelor, experientei si rationamentelor profesionale in scopul gasirii celei mai potrivite solutii la o problema de evaluare. Evaluatorul pune la dispozitia clientului o opinie asupra valorii unei proprietati imobiliare, opinie care reflecta toate realitatile pertinente de pe piata.

6.1 Cea mai buna utilizare

CEA MAI BUNA UTILIZARE - este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, forte care fundamenteaza si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea. Cea mai buna utilizare se defineste ca:

„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.

CMBU a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, constructia, subimpartirea sau unirea; in mod alternativ, terenul poate fi pastrat ca investitie.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul

putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului. Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza urmatoarele aspecte:

- terenul este localizat in intravilanul municipiului Craiova si are categoria de folosinta « curti-construcții »;
- imobilele existente in zona sunt de tip rezidential si comercial.

CMBU a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati ca fiind construita poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva.

Atunci cand ia decizia de a constitui un drept de superficie asupra terenului, proprietarul nu tine intotdeauna cont de principiile eficientei economice, putand avea ca prioritate interesul public (ex. constituirea superficiei cu titlu gratuit pentru locuinte colective).

Ca urmare, cea mai buna utilizare a unui teren in sensul prevazut de IVS este cea pentru care a fost incheiat contractul de superficie, aceasta fiind singura utilizare permisa din punct de vedere legal.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara existenta – proprietate de tip comercial.

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

6.2 Metodologia de evaluare

Prerogativele specifice dreptului de superficie operează, cu privire la teren, în limitele materiale și juridice ale proprietății asupra construcțiilor aparținând superficialului. Ca atare, nu pot fi restrânse exclusiv la terenul de sub construcții, ci trebuie recunoscute în modalitatea care permite exercițiul firesc și deplin al exercitării atributelor dreptului de proprietate asupra construcțiilor și al utilizării eficiente al acestora.

Sumele acordate proprietarului în considerarea dreptului de superficie reprezintă echivalentul folosinței imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului superficiei nu poate fi altul decât contravaloarea folosinței terenului și nu însăși valoarea de circulație, care ar reprezenta o contraprestație a înstrăinării terenului. Stabilirea într-un asemenea quantum contravine conținutului raportului juridic de drept substanțial creat între părți în virtutea dreptului de superficie, întrucât despăgubirile excesive acordate nu ar reprezenta echivalentul dreptului de folosință al terenului, drept cu caracter temporar, pe durata existenței construcțiilor, ci al însuși dreptului de proprietate asupra terenului, pe care, însă, titularul dreptului de superficie nu l-a dobândit de la proprietar.

Prezentul raport de evaluare a proprietății imobiliare are ca scop estimarea valorii constituirii dreptului de suprafață asupra terenului în suprafața de 127 mp, situat în Craiova, bld. Nicolae Titulescu, nr.35, bl. 15, în conformitate cu prevederile din (1) art.697 din Noul Cod Civil.

Pentru realizarea acestui obiectiv evaluarea va avea în vedere, pe durata contractului, fluxurile financiare generate de încasarea contravalorii drepturilor de folosință cedate.

Acest drept de folosință, de regulă aparține proprietarului bunului și caracterizează dreptul de proprietate, deoarece folosința, alături de posesie și dispoziție formează „conținutul/substanța” dreptului de proprietate.

De regulă, lipsa de folosință se evaluează, ținând cont de pretul chiriilor (cedării de folosință) pentru imobile similare.

Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate este abordarea pe baza de venit.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevență, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piață sau valoarea de investiție).

În abordarea prin venit sunt înscrise diverse metode de evaluare, toate având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat fie în trecut și/sau în anul curent, fie pe un venit previzionat (numit venit stabilizat), care ar putea fi generat de titularul proprietății subiect

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- metoda capitalizării venitului, în care un venit anual reprezentativ se împarte la o rată de capitalizare pentru a se obține fie valoarea de piață, fie valoarea de investiție a proprietății subiect. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din prețul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și remunerarea pentru riscul asumat de către proprietar. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse, este relativ simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația în care, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului;
- metoda fluxului de numerar actualizat, în care fluxul de numerar, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate a fluxurilor de numerar reprezintă valoarea capitalului. Rata de actualizare ia în considerare atât rata fără risc, cât și remunerarea pentru riscurile asumate de investitor. Rata de actualizare utilizată poate diferi în funcție de scopul evaluării. Dacă scopul este determinarea valorii de investiție (adică valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar



potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora), rata de actualizare utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata de actualizare se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile de vânzare sau din ofertele de prețuri de vânzare ale activelor similare. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice proprietății subiect. În estimarea ratei de actualizare adecvate ar trebui luată în considerare și rata inflației previzionate pentru perioada următoare, în situația în care în aceasta a fost avută în vedere și în previziunea fluxurilor de numerar.

- diverse modele de evaluare a opțiunilor financiare (instrumente financiare derivate) aplicabile și în cazul evaluării de întreprinderi sau proprietăți generatoare de afaceri.

6.3 Evaluarea dreptului de suprafață

Intrucât contractul de suprafață are o durată de viață economică finită (în cazul de față 10 ani), evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea chiriei optenabile (stabilită pe date de piață), pe durata contractului.

Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani ale chiriei, se scrie :

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

Unde :

V = valoarea dreptului de folosință cedat ;

R = chiria anuală ;

k = rata de actualizare ;

n = numărul de ani din contract ;

f = factorul de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar :

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

Tratând formula factorului de capitalizare ca o progresie geometrică, formula se poate rescrie :

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

Pentru evaluarea dreptului de folosință cedat se propune următoarea metodologie :

- Se estimeaza marimea fluxului anual reproductibil (in cazul proprietatii analizate, venituri din chirii;
- Se estimeaza rata de capitalizare ($1/(1+k)$) in functie de riscurile percepute (utilizarea terenului, durata contractului, etc);
- Se determina matematic factorul de capitalizare pe durata contractului;
- Se estimeaza valoarea contractului, in baza formulei $V = R \times f$.

Venitul anual reproductibil (R) poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat. În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea R s-a utilizat nivelul chiriilor cerute pentru terenuri intravilane, publicate site-urile de publicitate imobiliara. Analizând asemănările ce există între proprietățile comparabile și cea existentă (diferențele provenind din condițiile concrete înregistrate pe piața imobiliară la data ofertei, de structura și dimensiunile fiecărei proprietati comparabile, de utilizare, ș.a.) s-a ales un venit obținabil de 1eur/mp/luna respectiv 1.524 eur/an.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații furnizate de piața specifică privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate sau oferite.

Rata de capitalizare utilizata a fost o rata aferenta veniturilor brute din prestari servicii aferenta bunurilor comparabile de pe piata specifica (tranzactii si venituri brute efective din inchirieri pe piata specifica) respectandu-se astfel corelatia intre tipul de venit utilizat si rata de capitalizare.

Rata de capitalizare reprezintă raportul dintre veniturile recurente generate de proprietăți tranzacționate/ofertate și valoarea de vânzare/oferta a acestora.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D	E	G	H	I
Chirie lunară solicitata euro/mp	4,00	2,31	1,25	2,50	1,00	2,25	3,00	1,31
Venit Brut Potential (EUR/mp/an)	48	28	15	30	12	27	36	16
Grad de recuperare (% din VBP)	0	0	0	0	0	0	0	0
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	48	28	15	30	12	27	36	16
Cheltuieli aferente proprietatului (5% din VBE)	2,4	1,36	0,75	1,5	0,6	1,35	1,8	0,754
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	46	26	14	29	11	26	34	15
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR/mp)	350	250	220	200	172	200	185	90
Rata de capitalizare (%)	13,0	10,3	6,5	14,3	6,6	12,8	18,3	26,6
Rata de capitalizare medie (%)	12,43							

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 13%.

Rezulta ca valoarea contractului de superficie, respectiv valoarea dreptului de folosinta cedat (V) este :

$$V = R \times f = R \times (1 - (1/(1+k)^n))/k = 1.524 \text{ euro} \times (1 - (1/(1+0.13)^{15})/0.13 = 8.270 \text{ euro}$$

Valoarea contractului: Lei 36.570 (TreizecisisaseMii Cincisutesaptezeci Lei)
Echivalent a
€ 8.270 (OptMii Douasutesaptezeci Euro)

Curs valutar la data de 11.09.2015: 1 Euro= 4,4222 Lei

"Valoarea prezentata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau nu de TVA).

In analiza rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- Valoarea este predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata - evaluarea trebuie sa reflecte piata.

7. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor tehnice si de exploatare/utilizare;
- situatia actuala a proprietatii si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a obiectului evaluarii;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- suprafeteme mentionate si luate in calculul prezentului raport au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client fara a se efectua masuratori sau investigatii suplimentare;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;



- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la imobilul supus evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat în prealabil astfel de înțelegeri;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special studiul de piață, metodologia abordată, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

Anexa

<http://olx.ro/adprint/inchiriez-teren-centru-vechi-craiova-ID366G5.html>

Inchiriez teren Centru vechi Craiova

Craiova, judet Dolj Adayat La 15:12, 9 August 2015, Numar anunt: 45784649



Inchiriez teren Centru vechi Craiova pretabil terasa, bar , etc str traian demetrescu , nr 23 vis-a-vis de Restaurant Niagara pret informativ pe m2 30m * 6m

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 180 m²

Pret 4 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Nicu

Telefon: 0766336604

Yahoo Messenger: paspartu_10

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj





<http://olx.ro/oferta/teren-ultracentral-ID1RwDT.html>

Teren ultracentral

Craiova, judet Dolj Adaugat La 08:11, 5 August 2015, Numar anunt: 27529357



Teren ultracentral in Centrul Vechi al Craiovei, Str M.Kogalniceanu, nr 6, POT 50%, CUT 1,8; PUG zona mixtă locuințe și spații cu alte destinații (funcțiuni complexe), accept schimburi, apartament sau casa + diferență.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	715 m ²
Pret	250 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Constantin**

Telefon: **0727638622**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



inchiriez teren, eventual și spațiu clădire

Craiova, judet Dolj Adaugat La 18:29, 12 August 2015, Numar anunt: 63094576

inchiriez teren, eventual și spațiu clădire (500mp), unde este parcarea CEZ, N.Titulescu 7

Pret 1 000 €

Suprafata 500 m²

Contact data

Persoana de contact: **popa**

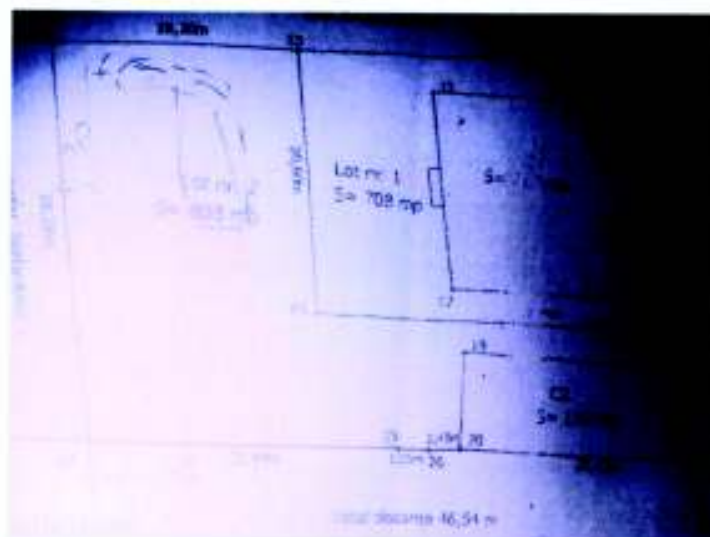
Telefon: **0722442036**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/avantaj-imobiliare-teren-km-o-IDDw41.html>

AVANTAJ Imobiliare Teren KM O

Craiova, judet Dolj Adaugat La 09:30, 12 August 2015, Numar anunt: 9414205



Teren KM O , suprafata de 808 mp, este in forma de L, cu deschidere de 11 mp, dupa care se lateste la 18m . Pretabil casa.

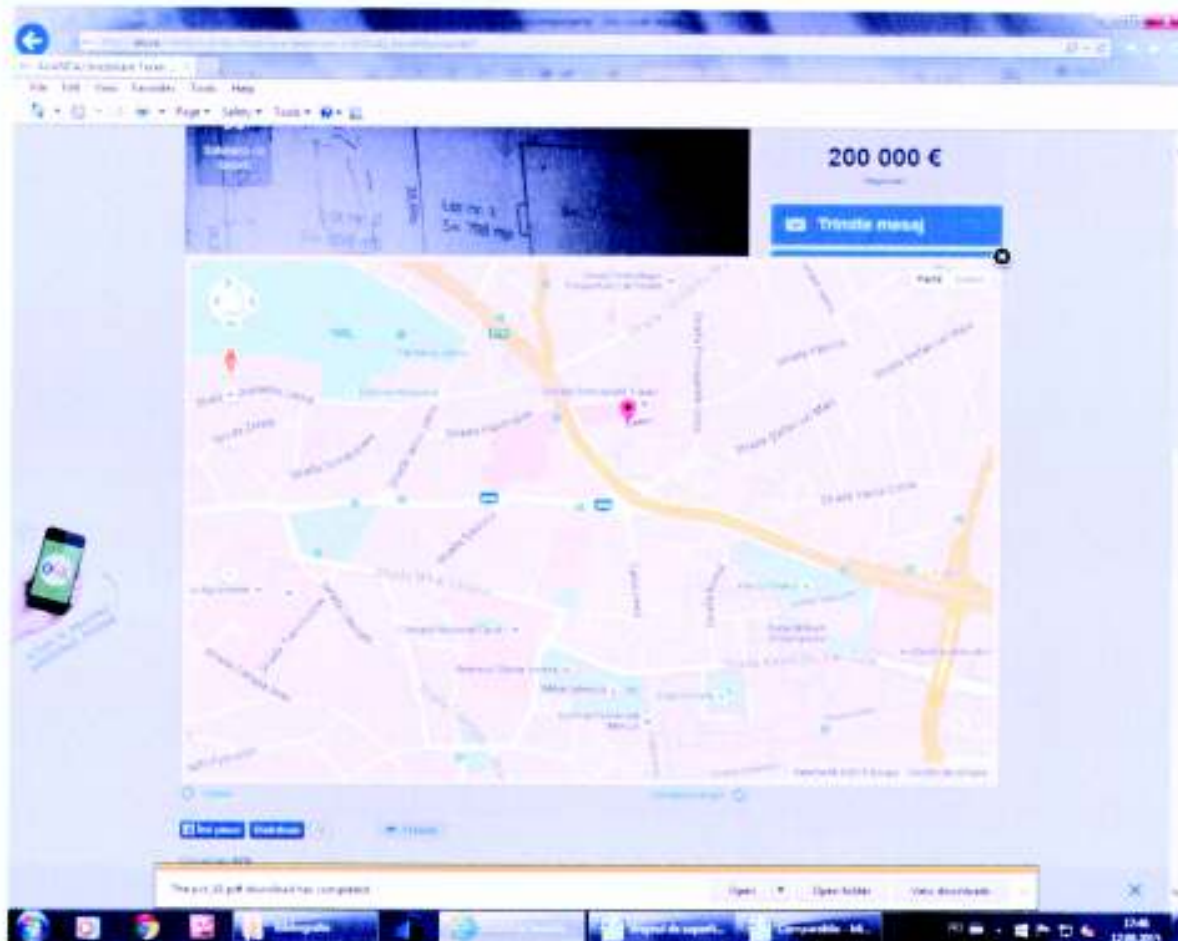
Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 808 m²

Pret 200 000 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: **Avantaj Imobiliare**
- Telefon: **0722 706 578**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



<http://ols.ro/adprint/inchiriez-teren-craiova-dezrobirii-157273vechi-110473su.html>

inchiriez teren Craiova,Dezrobirii 157(273vechi)

Craiova, judet Dolj Adaugat La 20:21, 9 August 2015, Numar anunt: 60787248

teren intravilan pretabil constructii ind:depozit,service,birouri,etc....

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 600 m²

Pret 2,50 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Flori**

Telefon: **0746 708 164**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-rovine-helmat-1D4Cgfv.html#df32c2b8c8>
vand teren Rovine, Helmat

Craiova, judet Dolj Adaugat La 07:03, 27 Septembrie 2015, Numar anunt: 68224274



vand teren, Rovine, vis-a-vis de Helmat, parculetul blocului H5, toate utilitatile, cadastru, autorizatie de construire spatiu comercial, pret: 200 e/mp

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	384 m ²
Pret	77 000 €

Contact data

- Persoana de contact: marius
- Telefon: 0761 641 875
- Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj





<http://olx.ro/adprint/teren-de-inchiriat-ID46ztM.html>

Teren de inchiriat

Craiova, judet Dolj Adaugat La 10:42, 3 Septembrie 2015, Numar anunt: 60671698



Teren de inchiriat, str. Vasile Alecsandri, vis-à-vis penitenciar. Deschidere 14 m, adancime 28.5 m, suprafata totala 400 mp. Acces la toate utilitatile. Pret: 500 Euro

Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Pret 500 €

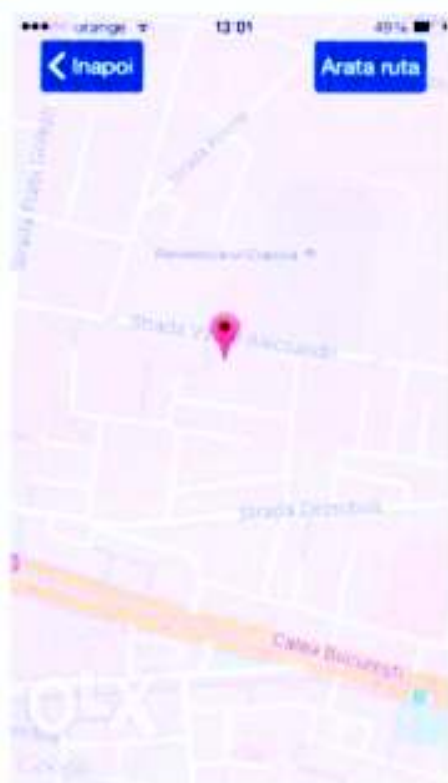
Suprafata 400 m²

Contact data

Persoana de contact: Cristi

Telefon: 0729 122 542

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj





1575 mp. teren central, spate spt. Neurologie-Cl. Bucuresti, 350000 Eu

Craiova, judet Dolj Adaugat La 07:49, 9 August 2015, Numar anunt: 43859257

Teren central situat intre Institut si Spt. Neurologie Cl. Bucuresti, 1575 mp, deschidere trilaterală la alei pietonale si parcare de bloc, toate utilitatile, pretabil constructii locuinte. Regim de inaltime P+2...4, POT 35%etc....

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	1 575 m ²
Pret	350 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **agentia ALFA**

Telefon: 0766268558

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-craiova-ID4p0rg.html>

Inchiriez teren Craiova

Craiova, judet Dolj Adaugat La 11:08, 5 August 2015, Numar anunt: 65065234

Inchiriez teren in Craiova, Calea Severinului, vis -a-vis Billa.

Terenul are o suprafata de 170mp si dispune de o deschidere la strada de 12.5m pe DN80.

Detalii la telefon 0741475213.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	170 m ²
Pret	1 €

Contact data

Persoana de contact: **Grecescu Florin**

Telefon: 0741475213

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/adprint/teren-severinului-auchan-ID3XFhV.html>

teren severinului auchan

Craiova, judet Dolj Adaugat La 07:46, 29 Septembrie 2015, Numar anunt: 58549076

300 mp in imediata vecinatate cu Auchan, 10,50 ml deschidere, pretabil spatii comerciale,turism-cazare,alimentatie publica,etc. Regimul de inaltime este de S+P+3+4 retras

Extravilan / intravilan	Intravilan
-------------------------	------------

Suprafata	300 m ²
Pret	78 000 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: **Mihaela Faluta**
- Telefon: 0730 079 392
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/adprint/inchiriez-teren-ID1A7UW.html>

inchiriez teren Craiova, judet Dolj Aduagat La 13:20, 28 Iulie 2015, Numar anunt: 23386581



inchiriez teren ,bulevardul Dacia,zona Consul,pretabil birouri,spalatorie auto,statie gpl.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	200 m ²
Pret	450 €

Contact data

Persoana de contact: **iulian**
Telefon: **00393733387566**
Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/teren-250-mp-bulevardul-dacia-ID4hXa2.html#c1c3a307fc>

Teren 250 mp bulevardul Dacia

Craiova, judet Dolj Aduagat La 09:44, 12 August 2015, Numar anunt: 63384338



Vand teren cu suprafata de 250 mp cu deschdere la bulevardul Dacia, in zona pece Lukoil (Consul).
Se poate construi pana la P+8 conform CU.
Terenul se invecineaza cu domeniul public.

Suprafata	250 m ²
Pret	200 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Marian**

Telefon: 0761 149 637

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



<http://olx.ro/adprint/inchiriez-teren-sif-calea-severinului-ID4neLs.html>

Inchiriez Teren SIF calea severinului

Craiova, judet Dolj Adaugat La 10:07, 28 Septembrie 2015, Numar anunt: 64643646



Inchiriez teren str Calea severinului aproape de Hotel Grim. Suprafata 700 mp, deschidere 12 metri la strada. Pretabil expunere autoturisme, vizibilitate si pozitie excelenta.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	700 m ²
Pret	300 €

Contact data

- Persoana de contact: **Cristi**
- Telefon: **0765 505 465**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/adprint/teren-severinului-hotel-grimm-real-IDVKGW.html>

Teren Severinului-Hotel Grimm Real

Craiova, judet Dolj Adaugat La 13:05, 16 Septembrie 2015, Numar anunt: 14002509



Vand teren ,SIF-REAL,stralal,la Drumul European. Terenul cu VAD COMERCIAL EXCEPTIONAL, ofera posibilitatea construirii unei clinici,restaurant,pensiune,sediu de firma,etc.,cu deschidere chiar la Drumul European.Conform Certificatului de Urbanism,emis recent (septembrie 2013),POT-ul este de 40%,iar regimul de inaltime minim este de P,1-2 .

Suprafata	319 m ²
Pret	65 000 €

Contact data

- Persoana de contact: **Ecaterina**
- Telefon:**0764 456 685**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-ID2POqP.html#124c741fe9>

inchiriez teren

Craiova, judet Dolj Adaugat La 12:31, 2 Septembrie 2015, Numar anunt: 41901263



Inchiriez teren cca 150 mp, imprejmuit, situat in Craiova, pe strada Raului,vis a vis de spitalul Buna Vestire,cu deschidere la strada 10m.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	150 m ²
Pret	200 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: **florin**
- Telefon:**0761 503 013**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-bulevardul-nicolae-romanescu-ID4nzKg.html#658a6c69dd>

Inchiriez teren Bulevardul Nicolae Romanescu

Craiova, judet Dolj Adaugat La 21:39, 12 Octombrie 2015, Numar anunt: 64724296

Ofer spre inchiriere teren cu vad deosebit, amplasat pe bulevardul Nicolae Romanescu, avand tripla deschidere si fiind pretabil pentru diferite activitati. Deschiderea la bulevardul N. Romanescu este de 19 metri, iar zona este una cu trafic foarte intens si vad comercial absolut deosebit. Rog seriozitate.

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 300 m²

Pret 3 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: David

Telefon: 0742 310 000

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



<http://olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-ID4orsv.html#3be8095e9e>

Închiriez teren intravilan

Craiova, judet Dolj Adaugat La 13:25, 4 Octombrie 2015, Numar anunt: 64930772

Închiriez teren intravilan - între AVI și Romtelecom- str. Râului (în spatele este COCA COLA), 2 căi de acces

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	10 000 m ²
Pret	1 000 €

Contact data

- Persoana de contact: **Popa**
- Telefon: **0722 442 036**
- Yahoo Messenger: **ppppp**
- Skype: **pppppp**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://avantaj-imobiliare.craiovaimobiliare.ro/index.php?tpl=detaliioferta&act=showdetails&offerid=391276>

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, 1 Mai Romanesti, Romanesti Lactido

ID anunt: 391276
(Valabila din 02/09/2015)

Terenul are o deschidere de 31 mp si are proiect aprobat pentru spalatorie, cu birouri la etaj.

Pret: **175.000 EUR** ☐ alte valute

Pret/mp: **185 EUR** ☐ alte valute

Detalii

Suprafata teren:	900 mp
Front stradal:	31 m
Tip teren:	intravilan parcelabil
Cadastru:	da
Intabulare:	da

Destinatie recomandata: Spalatorie auto, service, cofetarie

Utilitati

• apa	• canalizare
• curent electric 220V	• curent electric 380V
• gaz	• la sosea
• mijloace de transport	• telefon

☐ Sunt interesat de aceasta oferta

☐ Inapoi

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-str-ing-emil-marghitu-intre-str-n-romanescu-si-raului-ID4Paac.html#98094a393e>

Teren intravilan str. Ing Emil Marghitu intre str N Romanescu si Raului

Craiova, judet Dolj Adaugat La 23:01, 16 Octombrie 2015, Numar anunt: 71299146



Teren Intravilan Pretabil hala sau orice alta constructie civila de pana la 4 etaje. PUZ P+4E Terenul se afla in spatele fabricii HOLCIM. Terenul are acces din strada Ing. Emil Marghitu. Terenul are o deschidere la strada de 17,5 m. Are acces usor atat din str Raului cat si din str Nicolae Romanescu Strada Ing. Emil Marghitu este strada in continuarea strazii Potelu

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	2 000 m ²
Pret	180 000 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: do
- Telefon:0723 189 312
- Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



Rova Partners SRL

Malu Mare, str. Gutuilor, nr 21, CP 207365, Iasi
Tel: 0723187122, Fax 0251446305



C INFORMATII FURNIZATE

HOTĂRÂREA NR. _____

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C.Pan Group S.A. Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06.2015;

Având în vedere raportul nr.87907/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C.Pan Group S.A. Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate;

În conformitate cu prevederile Cărții a III-a, Titlul III, Capitolul I, art. 693-702 și Cărții a V-a, Titlul II, Capitolul I din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, art.36 alin.1 din Legea nr.18/1991, republicată, a fondului funciar și Legea nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, art.45, alin.3, art.61 alin.2 și art.115, alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. Pan Group S.A. Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, prevăzute în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate, identificate în anexele nr.2-4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. Pan Group S.A. Craiova, se constituie pe o durată de 10 ani.
- Art.3.** Prețul constituirii dreptului de suprafață asupra terenurilor identificate la art.1 din prezenta hotărâre va fi stabilit pe baza rapoartelor de evaluare, care vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** S.C. Pan Group S.A. Craiova are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea constituirii dreptului de suprafață, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenurilor identificate în anexele nr.2-4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, calculată conform hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova privind aprobarea impozitelor și taxelor locale adoptate pentru fiecare an și a legislației în vigoare.

- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață în formă autentică.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C.Pan Group S.A. Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia – Olga VASILESCU**

**AVIZAT,
PT.SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU**

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

DIRECȚIA PATRIMONIU

SERVICIUL Patrimoniu

Nr. 87907/15.06.2015

SE APROBĂ,

PRIMAR

Lia Olguța Vasilescu

RAPORT

Prin adresa nr. 77605/25.05.2015 SC PAN GROUP SA cu sediul în Craiova bd Dacia nr.1A, înregistrată la oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/252/1991, solicită autorității locale constituirea unui drept real imobiliar asupra unor terenuri pe care sunt edificate construcții ce le deține în proprietate.

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Craiova, după cum urmează:

- str CI București, nr.34, bl.A8 în sup de 110 mp unde se află amplasată „Unitate nr.36 Rotonda,, Construcția este proprietatea SC Pan Group SA conform contractului de vânzare cumpărare nr.269/19.01.1996. Terenul în sup de 110mp aparține domeniului privat al municipiului Craiova identificat la poziția 2 din anexa la HCL nr.674/2014 .

- Bd Nicolae Titulescu, nr.35, bl.I5 unde se află amplasat „Magazin pentru vânzare de produse agroalimentare str Severinului. Groapă,, în sup de 109mp. Construcția este proprietatea SC Pan Group SA conform contractului de vânzare cumpărare nr.464/19.05.1997. Terenul în sup de 419mp pe care este edificată construcția în sup construită de 109 mp, aparține domeniului privat al municipiului Craiova identificat la poziția 3 din anexa la HCL nr.674/2014,

- Bdul Decebal, nr.95, bl.O1 în sup de 236 mp pe care se află amplasată construcția „Unitate nr.30 Lăpuș,, Construcția în sup construită de 141,67 mp este proprietatea SC Pan Group SA conform contractului de vânzare cumpărare nr.129/26.02.2002. Terenul în sup de 236 mp aparține domeniului privat al municipiului Craiova identificat la poziția 4 din anexa la HCL nr.674/2014

Terenurile pe care este amplasată aceste construcții/spații nu formează obiectul unor cereri de retrocedare în baza legilor proprietății (Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente).

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

Dreptul de suprafață prezintă următoarele caractere juridice: în primul rând, este un drept real imobiliar, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren . Un alt caracter juridic al suprafaței este acela că reprezintă un drept perpetuu, în sensul că atâta timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea

altei persoane decât proprietarul terenului, iar atunci când este constituit prin act juridic, **se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani.**

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

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarul acestor construcții/spații edificate pe terenuri aparținând autorității locale, contravaloarea folosinței terenului pe care este amplasată construcția, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea SC Pan Group SA Craiova, cu **titlu oneros**. În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Întinderea și exercitarea dreptului de superficiei se va realiza în condițiile art. 695 NCC în condițiile **contractului** ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcției, numit superficiar.

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile Cărții a III-a Titlul III ,Cap. I art. 693-702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II ,Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare ,OG nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată a fondului funciar, art. 36 alin. 2 lit. c și art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001, republicată a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1 Constituirea dreptului de superficiei cu titlu oneros în favoarea SC Pan Group SA Craiova asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova prevăzute în anexa nr.1 la prezentul raport și identificate în anexele nr. 2-4.

2.Dreptul de superficiei cu titlu oneros precizat la punctul 1 din prezentul raport se constituie pe o durată de 10 ani.

3. Prețul constituirii dreptului de superficiei al terenurilor va fi stabilit pe baza rapoartelor de evaluare, care vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

4. SC Pan Group SA are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la aprobarea constituirii dreptului de superficiei, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenurilor identificate în anexele 2-4, calculată conform hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova privind aprobarea impozitelor și taxelor locale adoptate pentru fiecare an și a legislației în vigoare.

5. Nerespectarea condiției prevăzută la pct 4, duce la neîncheierea contractului de superficiei în formă autentică.

Director executiv,
Cons. Jur. Ionuț Gâlea

Șef serviciu,
Silvia Nănău

întocmit

Madlen Chiriac

Anexa nr.1

Terenuri pe care se constituie drept de suprafață în favoarea SC Pan Group SA Craiova

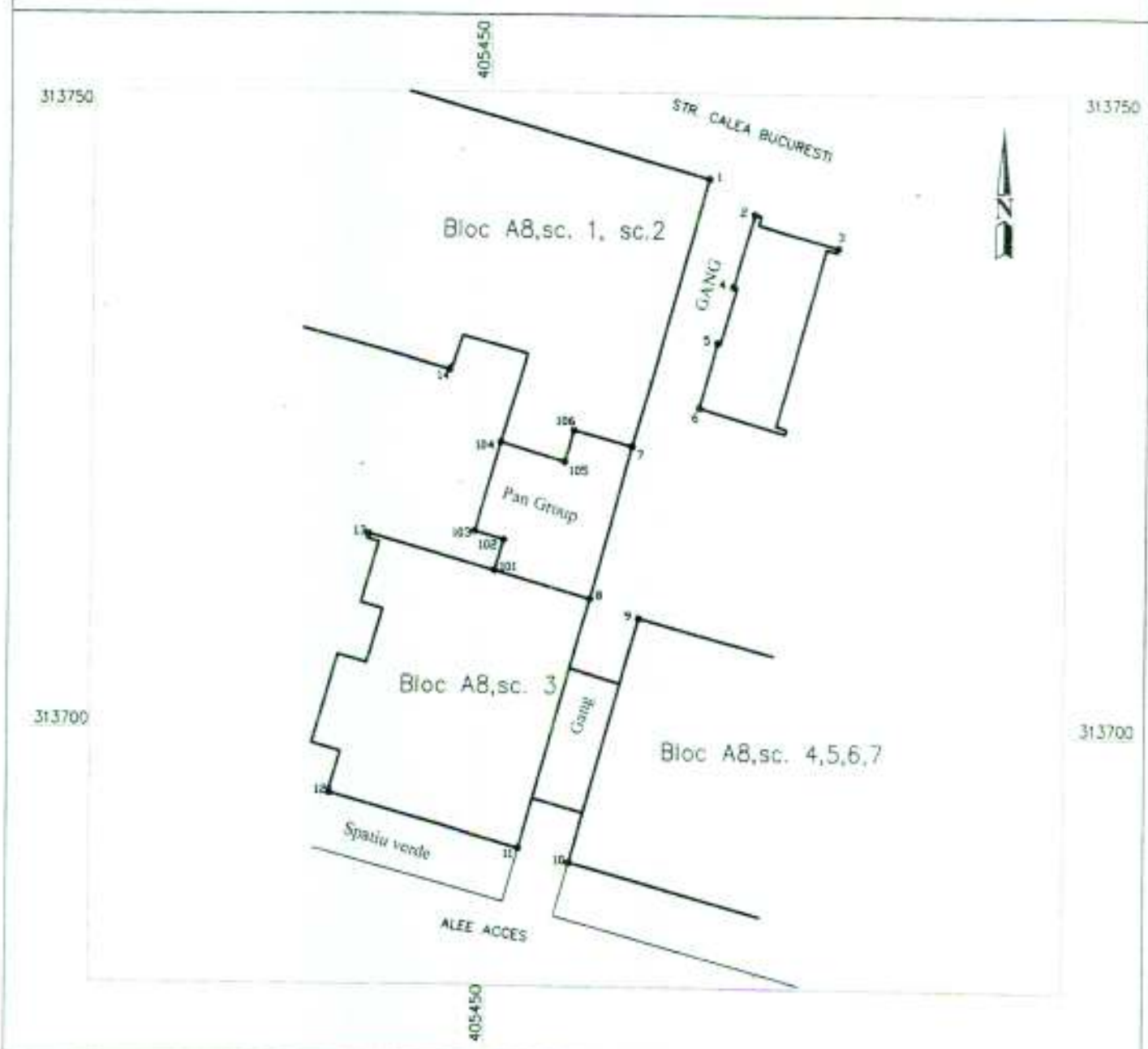
nr. crt.	denumire	suprafata în inventarul domeniului privat- poziție, HCL	suprafată pentru care se constituie drept supraficie
1	Teren str Cl București, nr.34, bl.A8	110mp-poz.2 anexa HCL nr.674/2014	110mp
2	Teren bdul Nicolae Titulescu, nr.35, bl.I5	419mp-poz.3 anexa HCL nr.674/2014	127mp(109mp+18mp)
3	Teren bdul Decebal, nr.95, bl.O1	236mp-poz.4 anexa HCL nr.674/2014	151mp

--	--	--	--

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Adresa imobilului
Municipiul FLOREȘTI, str. Calea București nr. 14, etaj 18



COORDONATE
Sistem de proiectare STEREO 1970

Punct	X (m)	Y (m)
7	313723.01	405461.55
8	313710.83	405458.23
101	313713.06	405450.50
102	313715.53	405451.22
103	313716.20	405448.88
104	313723.26	405450.92
105	313721.74	405456.10
106	313724.28	405456.83

Suprafata PANGROUP = 110 mp



LEGENA

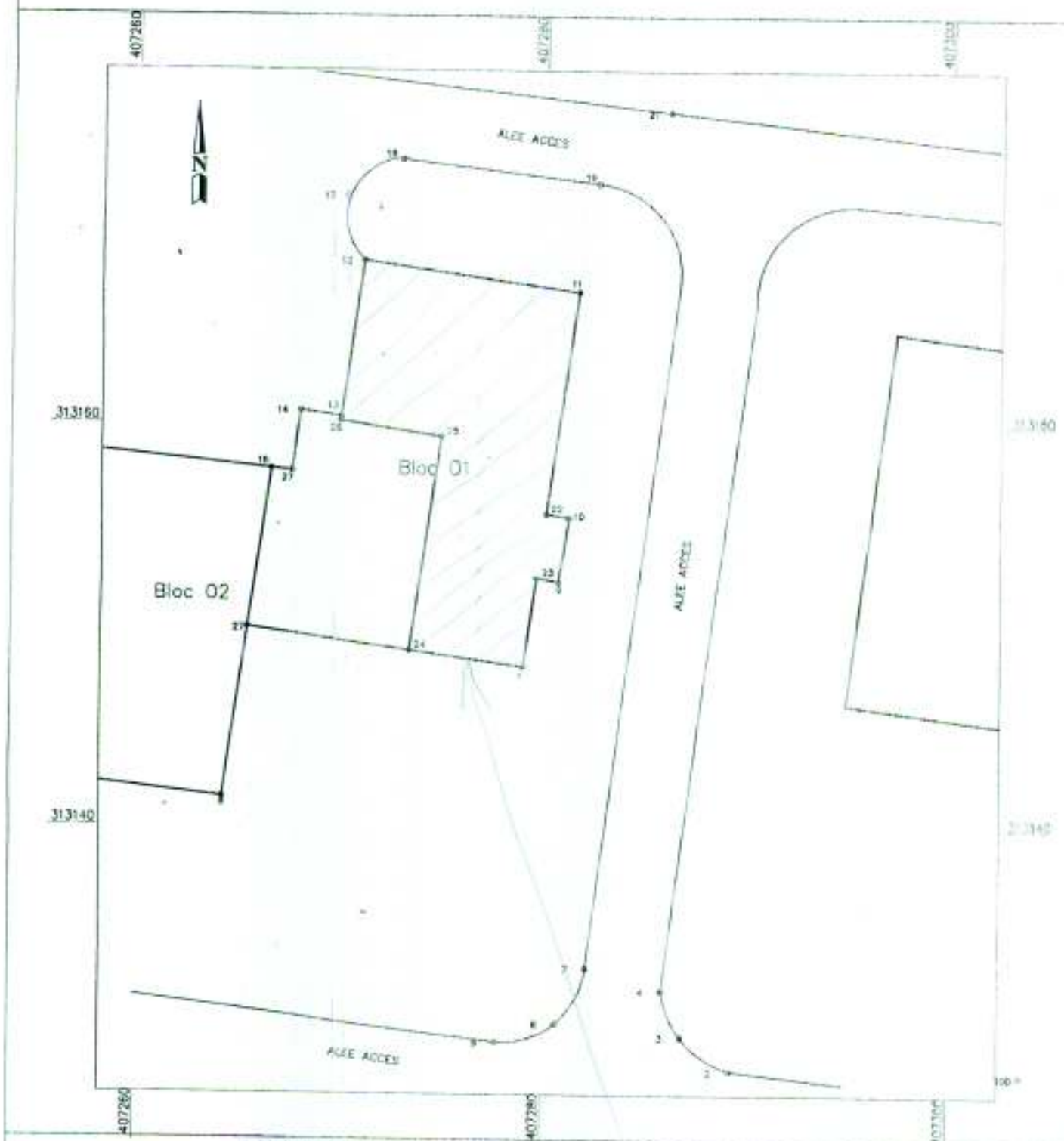
Simbol pentru terenul de construcție

Simbol pentru drumul de acces

[Handwritten signature]

ANEXA 3. Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1 : 200

Adresa imobilului: Mun. CRAIOVA, Bulevardul Decebal nr. 95, bloc 01



INVENTAR COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 1970.

nr. punct	X (m)	Y (m)
12	313188.11	407271.07
11	313186.61	407269.66
22	313175.61	407260.10
10	313175.42	407260.24
9	313172.22	407260.73
23	313172.41	407279.65
1	313168.93	407279.02
24	313168.73	407273.39
25	313179.43	407274.90
26	313180.19	407268.95
13	313180.40	407268.98
Suprafata in Planimetrie = 158 mp		
Suprafata bloc 01 = 238 mp		

LEGENDA

Scotia comercial PALESTRIC

Contur bloc 01

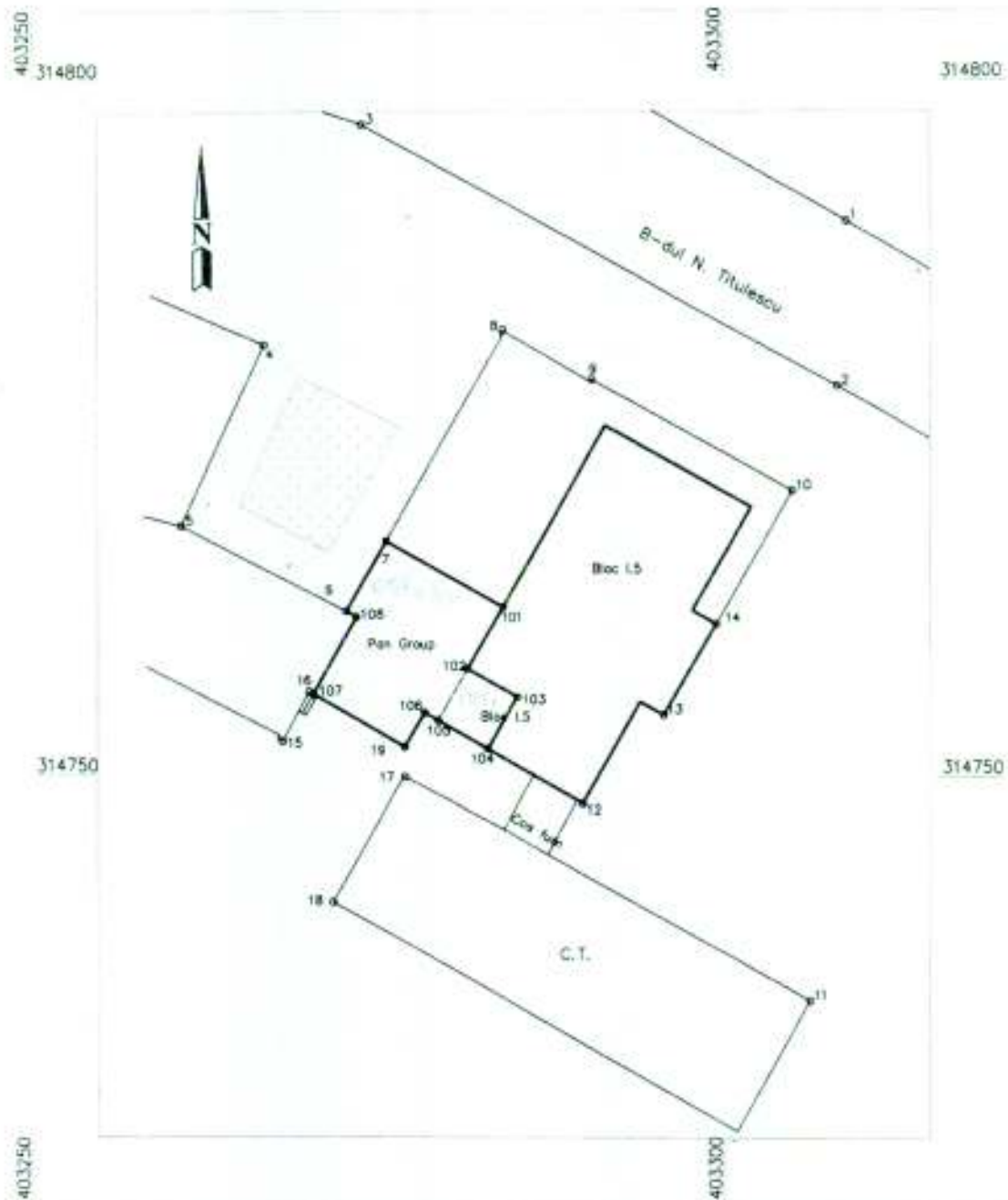
Executant:

Ing. STEFANESCU

Data:

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500



INVENTAR COORDINATE
Sistem de proiectie: STEREO-1970

Nr.	X (m)	Y (m)
7	314766.91	403275.57
101	314762.14	403283.97
102	314757.67	403281.42
103	314755.63	403285.01
104	314751.89	403282.88
105	314753.92	403279.30
106	314754.46	403278.34
19	314752.00	403276.91
107	314755.83	403270.33
108	314761.41	403273.43
5	314761.83	403272.69

Suprafata totala PANGROUP = 127 mp
 Suprafata PANGROUP sub Bl. 1.5 = 18 mp
 Suprafata bloc 1.5 = 310 mp

LEGENDA



Edificiu comercial PANGROUP

5 = 18 mp

10 = 310 mp

— Cof. fur.

✓

DATA: 2012.02



S.C. PAN GROUP S.A. Craiova

Bulevardul Dacia , Nr. 1A
Craiova, România
Fax: 0251-466593, Tel/Fax: 0251-543491
Nr. Inmatriculare: J16/252/1991
Cod Fiscal: RO 2323768
Cod IBAN: RO51BRDE170SV03893781700
BRD-GSG Sucursala DOLJ

Handwritten signatures and date:
25.05.2015
DOAMNA PRIMAR,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C.-8
Nr. 77605
Ziua 25 Luna 05 Anul 2015
Anexe

Subscrisa SC PAN GROUP SA , cu sediul in Municipiul Craiova, str. Bulevardul Dacia , nr. 1A , in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 674/ 2014 , privind trecerea in domeniul privat al Municipiului Craiova al urmatoarelor bunuri :

1. teren ,str. Cl. Bucuresti ,nr. 34, bl. A8 , Pan Group , aferent spatiului in suprafata de 110 mp in cota exclusiva ;
2. teren, bd. Nicolae Titulescu ,nr. 35, bl. I5 , Pan Group , aferent spatiului in suprafata construita totala de 127mp , din care 109mp in cota exclusiva si 18 mp in cota indiviza din 310 mp , suprafata totala a blocului de 419 mp;
3. teren ,bd. Decebal , nr. 95, bl. O1, Pan Group , aferent spatiului in suprafata construita de 151 mp (in cota indiviza din suprafata blocului de 236 mp) .

Mentionam ca SC Pan Group detine constructii (spatii comerciale) pe aceste terenuri .

Deoarece la OCPI Dolj , Craiova , Hotararea mentionata ,insotita de referatul de legalitate si acordul emis de catre Primaria Craiova nu constituie act juridic de intre proprietarul constructiei si proprietarul terenului , va rugam a constitui un drept real asupra terenului pe care este amplasata constructia respectiv : drept de folosinta gratuita , drept de folosinta ,dreptului de superficie cu titlu gratuit asupra terenului aferent , drept de superficie , concesiune asupra terenului pe suprafetele mentionate . Conform referatelor de completare a documentatiilor de cadastru aflate la OCPI Dolj , numai in baza acestor acte se poate proceda la inscrierea in Carte Funciara a terenului (Lg.7/1996R).

Data

25.05.2015



DOAMNEI PRIMAR AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

S.C. PAN GROUP S.A.
Craiova, Bdul Dacia nr 1A
J16/252/1991; RO2323768

DECIZIA NR. 652R/07.05.2015

Consiliul de Administratie al SC PAN GROUP S.A., avand in vedere prerogativele conferite de Hotararea Adunarii Generale a Acionarilor SC PAN GROUP S.A., coroborate cu dispozitiile prevazute in Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare, republicata, precum si dispozitiile actului Constitutiv al societatii

DECIDE :

Art. I Referitor la urmatoarele bunuri :

- Teren situat in Craiova Str. Calea Bucuresti nr. 34, bl. A8 , aferent spatiului in suprafata de 110 mp in cota exclusiva Pan Group;
- Teren situat in Craiova, Bdul N. Timulescu nr. 35, Bl. 15, aferent spatiului in suprafata construita totala de 127 mp, din care 109 mp in cota exclusiva Pan Group si 18 mp in cota indiviza din 310 mp, suprafata totala a blocului fiind de 419mp;
- Teren situat in Craiova, Bdul Decembal nr. 95, Bl. O1 aferent spatiului in suprafata construita de 151 mp, in cota indiviza din suprafata totala a blocului de 236 mp.

Consiliul de Administratie este de acord cu incheierea unui dintre urmatoarele tipuri de contracte, stabilite de catre Consiliul Local al Municipiului Craiova : contract cu drept de folosinta gratuita sau cu titlu oneros/ contract de superficie cu titlu gratuit ori cu titlu oneros, fie cu semnarea unui contract privind concesionarea suprafetelor de teren mentionate anterior.

Consiliul de Administratie al SC PAN GROUP SA

Presedinte C.A. - Vadiua Verginica



HOTĂRÂREA NR.674

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară, din data de 18.12.2014.

Având în vedere raportul nr.193084/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 348, 349, 350 și 351/2014;

În conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, art. 36 alin. 1 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și Titlului II – Proprietatea privată, art. 557, alin. 2 din Codul Civil;

În temeiul art.10, art.36 alin.2 lit. c, art.45 alin. 3, art.61 alin.2 și art.115 alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă modificarea inventarului domeniului privat al municipiului Craiova, prin completare cu bunurile prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, modificată și completată.
- Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gheorghe ALBASTROIU



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

INTRĂRI BUNURI în domeniul privat

Nr. Crit.	Denumirea bunului	Sup/imp	elemente de identificare, observatii	Valoare Inv/lei.	Adminis trator
1	Teren str Madonna Dudu nr 15 (fost Maxim Gorki nr 49)	85	N str, Madonna Dudu, S propr privata, E si V imobil str, Madonna Dudu,	56950	CLM
2	Teren str Ci Bucuresti nr.34 bl A8 pan Group -110mp	110	N,S bl A8, E,V dom public	73700	CLM
3	Teren bd Nicolae Titulescu nr.35 bl 15 in sup de 419 mp din care 310mp aferen'1 bl 15 si 109mp af constructiei Pan Group	419	N,E,V domeniu public, S CT	280730	CLM
4	Teren bd Decobal nr 95,bl Q1 in sup de 236mp	236	N,S,E,V domeniul public	94400	CLM
5	Teren Aleea IV Siminic FN	100	N aleea IV Siminic, E aleea I Siminic, S,V domeniu public	11000	CLM



**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA**

Nr. 2377 din 14/07/2014

Ca urmare a cererii adresate de

Dolj

Municipiul

S.C. PAN GROUP S.A.

Craiova

Calea

cu domiciliul în jud.

Bucuresti

nr.

173

înregistrată la nr. 101537 din 10/07/2014

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa: **Bulevardul Nicolae Titulescu, nr. 35, bl. 15**

figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:

Bulevardul Nicolae Titulescu, nr. 35, bl. 15

- Spațiu comercial -
(fostă stradă Severinului - Complex Groapa)

Arhitect Șef,
Gabriela Miereanu

Șef Serviciu
Stela Mihaela Ene

Intocmit,
Inspector Ighele Crontou

Achitat taxa de 10 lei cu chitanța nr. 3536206619 din 15.07.2014

Nota

Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

FP-34-03 ver03

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Adresa: 1013, 1014

Mapa: 1:500, A, 1:500, B, 1:500, C, 1:500, D, 1:500, E, 1:500, F, 1:500, G, 1:500, H, 1:500, I, 1:500, J, 1:500, K, 1:500, L, 1:500, M, 1:500, N, 1:500, O, 1:500, P, 1:500, Q, 1:500, R, 1:500, S, 1:500, T, 1:500, U, 1:500, V, 1:500, W, 1:500, X, 1:500, Y, 1:500, Z, 1:500, AA, 1:500, AB, 1:500, AC, 1:500, AD, 1:500, AE, 1:500, AF, 1:500, AG, 1:500, AH, 1:500, AI, 1:500, AJ, 1:500, AK, 1:500, AL, 1:500, AM, 1:500, AN, 1:500, AO, 1:500, AP, 1:500, AQ, 1:500, AR, 1:500, AS, 1:500, AT, 1:500, AU, 1:500, AV, 1:500, AW, 1:500, AX, 1:500, AY, 1:500, AZ, 1:500, BA, 1:500, BB, 1:500, BC, 1:500, BD, 1:500, BE, 1:500, BF, 1:500, BG, 1:500, BH, 1:500, BI, 1:500, BJ, 1:500, BK, 1:500, BL, 1:500, BM, 1:500, BN, 1:500, BO, 1:500, BP, 1:500, BQ, 1:500, BR, 1:500, BS, 1:500, BT, 1:500, BU, 1:500, BV, 1:500, BW, 1:500, BX, 1:500, BY, 1:500, BZ, 1:500, CA, 1:500, CB, 1:500, CC, 1:500, CD, 1:500, CE, 1:500, CF, 1:500, CG, 1:500, CH, 1:500, CI, 1:500, CJ, 1:500, CK, 1:500, CL, 1:500, CM, 1:500, CN, 1:500, CO, 1:500, CP, 1:500, CQ, 1:500, CR, 1:500, CS, 1:500, CT, 1:500, CU, 1:500, CV, 1:500, CW, 1:500, CX, 1:500, CY, 1:500, CZ, 1:500, DA, 1:500, DB, 1:500, DC, 1:500, DD, 1:500, DE, 1:500, DF, 1:500, DG, 1:500, DH, 1:500, DI, 1:500, DJ, 1:500, DK, 1:500, DL, 1:500, DM, 1:500, DN, 1:500, DO, 1:500, DP, 1:500, DQ, 1:500, DR, 1:500, DS, 1:500, DT, 1:500, DU, 1:500, DV, 1:500, DW, 1:500, DX, 1:500, DY, 1:500, DZ, 1:500, EA, 1:500, EB, 1:500, EC, 1:500, ED, 1:500, EE, 1:500, EF, 1:500, EG, 1:500, EH, 1:500, EI, 1:500, EJ, 1:500, EK, 1:500, EL, 1:500, EM, 1:500, EN, 1:500, EO, 1:500, EP, 1:500, EQ, 1:500, ER, 1:500, ES, 1:500, ET, 1:500, EU, 1:500, EV, 1:500, EW, 1:500, EX, 1:500, EY, 1:500, EZ, 1:500, FA, 1:500, FB, 1:500, FC, 1:500, FD, 1:500, FE, 1:500, FF, 1:500, FG, 1:500, FH, 1:500, FI, 1:500, FJ, 1:500, FK, 1:500, FL, 1:500, FM, 1:500, FN, 1:500, FO, 1:500, FP, 1:500, FQ, 1:500, FR, 1:500, FS, 1:500, FT, 1:500, FU, 1:500, FV, 1:500, FW, 1:500, FX, 1:500, FY, 1:500, FZ, 1:500, GA, 1:500, GB, 1:500, GC, 1:500, GD, 1:500, GE, 1:500, GF, 1:500, GG, 1:500, GH, 1:500, GI, 1:500, GJ, 1:500, GK, 1:500, GL, 1:500, GM, 1:500, GN, 1:500, GO, 1:500, GP, 1:500, GQ, 1:500, GR, 1:500, GS, 1:500, GT, 1:500, GU, 1:500, GV, 1:500, GW, 1:500, GX, 1:500, GY, 1:500, GZ, 1:500, HA, 1:500, HB, 1:500, HC, 1:500, HD, 1:500, HE, 1:500, HF, 1:500, HG, 1:500, HH, 1:500, HI, 1:500, HJ, 1:500, HK, 1:500, HL, 1:500, HM, 1:500, HN, 1:500, HO, 1:500, HP, 1:500, HQ, 1:500, HR, 1:500, HS, 1:500, HT, 1:500, HU, 1:500, HV, 1:500, HW, 1:500, HX, 1:500, HY, 1:500, HZ, 1:500, IA, 1:500, IB, 1:500, IC, 1:500, ID, 1:500, IE, 1:500, IF, 1:500, IG, 1:500, IH, 1:500, II, 1:500, IJ, 1:500, IK, 1:500, IL, 1:500, IM, 1:500, IN, 1:500, IO, 1:500, IP, 1:500, IQ, 1:500, IR, 1:500, IS, 1:500, IT, 1:500, IU, 1:500, IV, 1:500, IW, 1:500, IX, 1:500, IY, 1:500, IZ, 1:500, JA, 1:500, JB, 1:500, JC, 1:500, JD, 1:500, JE, 1:500, JF, 1:500, JG, 1:500, JH, 1:500, JI, 1:500, JJ, 1:500, JK, 1:500, JL, 1:500, JM, 1:500, JN, 1:500, JO, 1:500, JP, 1:500, JQ, 1:500, JR, 1:500, JS, 1:500, JT, 1:500, JU, 1:500, JV, 1:500, JW, 1:500, JX, 1:500, JY, 1:500, JZ, 1:500, KA, 1:500, KB, 1:500, KC, 1:500, KD, 1:500, KE, 1:500, KF, 1:500, KG, 1:500, KH, 1:500, KI, 1:500, KJ, 1:500, KK, 1:500, KL, 1:500, KM, 1:500, KN, 1:500, KO, 1:500, KP, 1:500, KQ, 1:500, KR, 1:500, KS, 1:500, KT, 1:500, KU, 1:500, KV, 1:500, KW, 1:500, KX, 1:500, KY, 1:500, KZ, 1:500, LA, 1:500, LB, 1:500, LC, 1:500, LD, 1:500, LE, 1:500, LF, 1:500, LG, 1:500, LH, 1:500, LI, 1:500, LJ, 1:500, LK, 1:500, LL, 1:500, LM, 1:500, LN, 1:500, LO, 1:500, LP, 1:500, LQ, 1:500, LR, 1:500, LS, 1:500, LT, 1:500, LU, 1:500, LV, 1:500, LW, 1:500, LX, 1:500, LY, 1:500, LZ, 1:500, MA, 1:500, MB, 1:500, MC, 1:500, MD, 1:500, ME, 1:500, MF, 1:500, MG, 1:500, MH, 1:500, MI, 1:500, MJ, 1:500, MK, 1:500, ML, 1:500, MM, 1:500, MN, 1:500, MO, 1:500, MP, 1:500, MQ, 1:500, MR, 1:500, MS, 1:500, MT, 1:500, MU, 1:500, MV, 1:500, MW, 1:500, MX, 1:500, MY, 1:500, MZ, 1:500, NA, 1:500, NB, 1:500, NC, 1:500, ND, 1:500, NE, 1:500, NF, 1:500, NG, 1:500, NH, 1:500, NI, 1:500, NJ, 1:500, NK, 1:500, NL, 1:500, NM, 1:500, NN, 1:500, NO, 1:500, NP, 1:500, NQ, 1:500, NR, 1:500, NS, 1:500, NT, 1:500, NU, 1:500, NV, 1:500, NW, 1:500, NX, 1:500, NY, 1:500, NZ, 1:500, OA, 1:500, OB, 1:500, OC, 1:500, OD, 1:500, OE, 1:500, OF, 1:500, OG, 1:500, OH, 1:500, OI, 1:500, OJ, 1:500, OK, 1:500, OL, 1:500, OM, 1:500, ON, 1:500, OO, 1:500, OP, 1:500, OQ, 1:500, OR, 1:500, OS, 1:500, OT, 1:500, OU, 1:500, OV, 1:500, OW, 1:500, OX, 1:500, OY, 1:500, OZ, 1:500, PA, 1:500, PB, 1:500, PC, 1:500, PD, 1:500, PE, 1:500, PF, 1:500, PG, 1:500, PH, 1:500, PI, 1:500, PJ, 1:500, PK, 1:500, PL, 1:500, PM, 1:500, PN, 1:500, PO, 1:500, PP, 1:500, PQ, 1:500, PR, 1:500, PS, 1:500, PT, 1:500, PU, 1:500, PV, 1:500, PW, 1:500, PX, 1:500, PY, 1:500, PZ, 1:500, QA, 1:500, QB, 1:500, QC, 1:500, QD, 1:500, QE, 1:500, QF, 1:500, QG, 1:500, QH, 1:500, QI, 1:500, QJ, 1:500, QK, 1:500, QL, 1:500, QM, 1:500, QN, 1:500, QO, 1:500, QP, 1:500, QQ, 1:500, QR, 1:500, QS, 1:500, QT, 1:500, QU, 1:500, QV, 1:500, QW, 1:500, QX, 1:500, QY, 1:500, QZ, 1:500, RA, 1:500, RB, 1:500, RC, 1:500, RD, 1:500, RE, 1:500, RF, 1:500, RG, 1:500, RH, 1:500, RI, 1:500, RJ, 1:500, RK, 1:500, RL, 1:500, RM, 1:500, RN, 1:500, RO, 1:500, RP, 1:500, RQ, 1:500, RR, 1:500, RS, 1:500, RT, 1:500, RU, 1:500, RV, 1:500, RW, 1:500, RX, 1:500, RY, 1:500, RZ, 1:500, SA, 1:500, SB, 1:500, SC, 1:500, SD, 1:500, SE, 1:500, SF, 1:500, SG, 1:500, SH, 1:500, SI, 1:500, SJ, 1:500, SK, 1:500, SL, 1:500, SM, 1:500, SN, 1:500, SO, 1:500, SP, 1:500, SQ, 1:500, SR, 1:500, SS, 1:500, ST, 1:500, SU, 1:500, SV, 1:500, SW, 1:500, SX, 1:500, SY, 1:500, SZ, 1:500, TA, 1:500, TB, 1:500, TC, 1:500, TD, 1:500, TE, 1:500, TF, 1:500, TG, 1:500, TH, 1:500, TI, 1:500, TJ, 1:500, TK, 1:500, TL, 1:500, TM, 1:500, TN, 1:500, TO, 1:500, TP, 1:500, TQ, 1:500, TR, 1:500, TS, 1:500, TT, 1:500, TU, 1:500, TV, 1:500, TW, 1:500, TX, 1:500, TY, 1:500, TZ, 1:500, UA, 1:500, UB, 1:500, UC, 1:500, UD, 1:500, UE, 1:500, UF, 1:500, UG, 1:500, UH, 1:500, UI, 1:500, UJ, 1:500, UK, 1:500, UL, 1:500, UM, 1:500, UN, 1:500, UO, 1:500, UP, 1:500, UQ, 1:500, UR, 1:500, US, 1:500, UT, 1:500, UY, 1:500, UZ, 1:500, VA, 1:500, VB, 1:500, VC, 1:500, VD, 1:500, VE, 1:500, VF, 1:500, VG, 1:500, VH, 1:500, VI, 1:500, VJ, 1:500, VK, 1:500, VL, 1:500, VM, 1:500, VN, 1:500, VO, 1:500, VP, 1:500, VQ, 1:500, VR, 1:500, VS, 1:500, VT, 1:500, VU, 1:500, VV, 1:500, VW, 1:500, VX, 1:500, VY, 1:500, VZ, 1:500, WA, 1:500, WB, 1:500, WC, 1:500, WD, 1:500, WE, 1:500, WF, 1:500, WG, 1:500, WH, 1:500, WI, 1:500, WJ, 1:500, WK, 1:500, WL, 1:500, WM, 1:500, WN, 1:500, WO, 1:500, WP, 1:500, WQ, 1:500, WR, 1:500, WS, 1:500, WT, 1:500, WU, 1:500, WV, 1:500, WW, 1:500, WX, 1:500, WY, 1:500, WZ, 1:500, XA, 1:500, XB, 1:500, XC, 1:500, XD, 1:500, XE, 1:500, XF, 1:500, XG, 1:500, XH, 1:500, XI, 1:500, XJ, 1:500, XK, 1:500, XL, 1:500, XM, 1:500, XN, 1:500, XO, 1:500, XP, 1:500, XQ, 1:500, XR, 1:500, XS, 1:500, XT, 1:500, XU, 1:500, XV, 1:500, XW, 1:500, XX, 1:500, XY, 1:500, XZ, 1:500, YA, 1:500, YB, 1:500, YC, 1:500, YD, 1:500, YE, 1:500, YF, 1:500, YG, 1:500, YH, 1:500, YI, 1:500, YJ, 1:500, YK, 1:500, YL, 1:500, YM, 1:500, YN, 1:500, YO, 1:500, YP, 1:500, YQ, 1:500, YR, 1:500, YS, 1:500, YT, 1:500, YU, 1:500, YV, 1:500, YW, 1:500, YX, 1:500, YY, 1:500, YZ, 1:500, ZA, 1:500, ZB, 1:500, ZC, 1:500, ZD, 1:500, ZE, 1:500, ZF, 1:500, ZG, 1:500, ZH, 1:500, ZI, 1:500, ZJ, 1:500, ZK, 1:500, ZL, 1:500, ZM, 1:500, ZN, 1:500, ZO, 1:500, ZP, 1:500, ZQ, 1:500, ZR, 1:500, ZS, 1:500, ZT, 1:500, ZU, 1:500, ZV, 1:500, ZW, 1:500, ZX, 1:500, ZY, 1:500, ZZ, 1:500

403250
314800

403300

314800

314750

314750

403250

403300

INVENTAR COORDINATE

Sistem de proiectie STEREO 1983

Nr.	X (m)	Y (m)
7	314766.91	403275.57
101	314762.14	403283.97
102	314757.67	403281.42
103	314755.63	403285.01
104	314751.89	403282.88
105	314753.92	403279.30
106	314754.46	403278.34
19	314752.00	403276.91
107	314755.83	403270.33
108	314761.41	403273.43
6	314761.83	403272.69
Suprafata totala PANGROUP =		127 mp.
Suprafata PANGROUP sub Bl. 1.5 =		18 mp.
Suprafata bloc 1.5 =		310 mp.

LEGENDA



Scara comerciala PANGROUP

E = 100 mp.

E = 100 mp. sub bloc 1.5 = 18 mp.



Scara comerciala

Proiectant

Verificator

Proiectant

S.C. Legume Fructe S.A. Craiova

2461/19.05.1994

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Încheiat între subsemnatii:

Societatea comercială S.C. Legume Fructe S.A. Craiova

înființată prin H.G. 46/1991 înmatriculată

în Registrul Comerțului sub nr. 16/92/91, cu sediul
în Craiova - str. Bragda lui Novac nr. 215

reprezentată prin: ing. Preda Mihaela, manager și
Asistentul Constantin - contabil

în calitate de vânzător, și S.C. Morăreț Pătrășcică înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. 16/242/1994, cu sediul în Craiova, str. Calce
Șurubă nr. 173, reprezentată prin:

ing. Bărbulescu Ion, director
S.C. Serviciul Măner - contabil

în calitate de cumpărător.

În baza procesului-verbal de adjudecare a licitației nr. 01 din 05.05.1994, s-a încheiat prezentul contract în următoarele condiții:

1. S.C. Legume Fructe S.A. Craiova

vinde, și S.C. Morăreț Pătrășcică

cumpără activul:

negociu pentru vânzarea de produse agro-alimentare

situat în str. Severinului - Group

și care este inventariat detaliat în anexa nr. 1 la contract.

2. Predarea-primirea obiectului vânzării este consemnată în procesul-verbal, anexa 2 la contract.

3. Prețul este 400.000.000 lei

Plata prețului se face în rate.

La încheierea contractului, cumpărătorul a achitat vânzătorului 261.595.000 și avans din preț, adică _____, conform _____

Restul datorat de 188.405.000 lei
plus dobânda de 19.741.008 lei = TOTAL 208.146.008 lei ; cumpărătorul
se obligă a-l plăti vânzătorului în 24 rate lunare, egalonate
conform anexei la prezentul.

Taxa pe valoare adăugată care nu este inclusă în prețul de
pornire se va egalona în funcție de ratele scadente.

De asemenea, la încetarea ratelor scadente se vor emite facturi
parțiale.

Neplata ratelor și dobânzilor aferente la scadență, atrage
calcularea de penalități conform legislației fiscale în vigoare.

4. Neplata prețului la scadență a 3 rate succesive, inclusiv
a dobânzii, atrag rezoluționarea contractului și executarea silită.

5. La rezoluționarea contractului, vânzătorul poate pretinde
daune-interese.

6. Mijloacele fixe și obiectele de inventar care vor fi
preluate de cumpărător contra cost sunt inventariate în anexa
nr. _____ și vor fi achitate până la data de _____

7. Mijloacele fixe și obiectele de inventar ce nu vor fi
preluate de cumpărător vor fi ridicate de vânzător până la data de
_____.

8. Cumpărătorul va prelua personalul angajat cu contract de
muncă.

9. Cumpărătorul va menține profilul unității până la data
achitării integrale a activului.

10. Anexele _____ fac parte integrantă din pre-
zentul contract.

Subsemnatii : S.C. Mădărat Com. Săliș.

declor că am cumpărat și primit activul descris și că voi respecta
cele prevăzute.

Încheiat la Sălișă, S.C. Sălișă-Fructu
La data de 19.05.1994



VÂNZĂTOR, [Signature]

CUMPĂRĂTOR, [Signature]

**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA**

Nr. 2363 din 14/07/2014

Ca urmare a cererii adresate de

Dolj

Municipiul

S.C. PAN GROUP S.A.

Craiova

Calea

cu domiciliul in jud

Bucuresti

nr

173

înregistrată la nr **101542** din **10/07/2014**

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa

Cartier Lapus , bl. O1

figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa

Bulevardul Decebal, nr. 95, bl. O1

(fosta unitatea nr.3; spatiu comercial in suprafata de 141,67mp)

Arhitect Șef:
Gabriela Mercanu



Șef Serviciu
Stela Mihaela Ene



Intocmit
Inspector Livia Cristina Buzatu



Achitat taxa de **10** lei cu chitanța nr. **399020 E3 196** din **15.07.2014**

Nota:

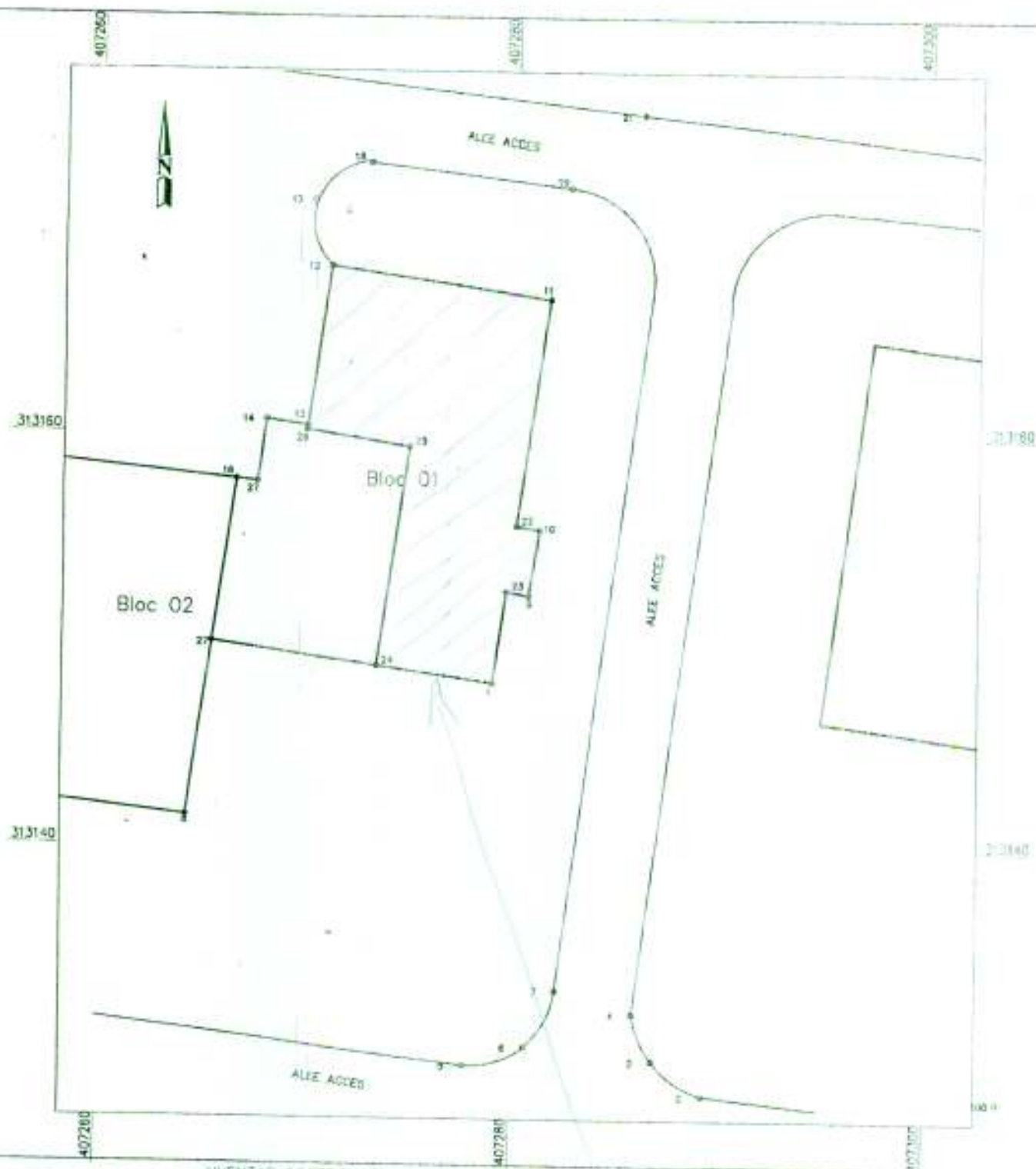
Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

FP-34-03 ver03

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

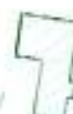
Adresa imobilului : Mun. CRAIOVA, Bulevardul Decembrie nr. 95, Bloc 01



INVENTAR COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 1930

Nr. punct	X (m)	Y (m)
12	313188.11	407271.07
11	313188.81	407281.66
22	313175.61	407280.10
10	313175.42	407289.24
9	313172.22	407290.73
23	313172.41	407278.65
1	313168.93	407278.02
24	313168.73	407273.39
25	313179.43	407274.00
26	313180.19	407269.65
13	313180.40	407269.98
Suprafata in PAVIMENT = 181 mp		
Suprafata Bloc 01 = 235 mp		

LEGENDA



Spatiu comercial PAVIMENT

Alina

Contur bloc 01

Executant

Ing. STEFANESCU DAN

Data

Incheiat între subsemnatii:

societaten comerciale S. C. Legume Fructe S.A Craiova

infiintata

prin: H.L. 46 / 17.01.1991

inregistrata în

Registrul Comerțului sub nr. 2.16 / 32 / 1991

cu sediul în

Craiova str. Brozda lui Neve 215

reprezentatii prin: ing. Prude Mitica - manager

Dorobantu Constantin Contabil s.f.

în calitate de vânzător, și S. C. Mădărit Pomifloric - Dolj S.A

inregistrata în Registrul Comerțului sub nr.

2.101.252 / 1991 cu sediul în Craiova str. Calea

Bucuresti nr. 172 reprezentata prin ing. Păcurar Ion

Director și Săcăcel Mitica - contabil s.f.

în calitate de cumpărător.

În baza procesului-verbal de adjudecare a licitației nr.

din 26.01.1996

s-a încheiat prezentu

contract în următoarele condiții:

1. S.C. Legume Fructe S.A Craiova

vinde,

și S.C. Mădărit - Pomifloric - Dolj - S.A.

cumpără nativul: unitatea nr. 30 Lăpus Bloc 01

în suprafață de 151,67 m².

situat în centen. Lăpus

și care este inventariat detaliat în anexa nr.1 la contract.

2. Predarea - primirea obiectului vânzării este concepută în procesul-verbal - anexa 2 la contract.

3. Prețul este 180.000.000 lei + TVA 23400.000 lei

Plata prețului se face integral în cel mult 5(cinci)sile

de la data încheierii contractului, adică pînă în ziua de _____

4. Neplata prețului la scadența stabilită atrage rezoluțiunea contractului.

5. La rezoluțiunea contractului, cumpărătorul pierde garanția depusă în sumă de 13.000.000 lei.

6. Mijloacele fixe și obiectele de inventar care vor fi preluate de cumpărător contra cost sunt inventariate în anexa nr.3 la contract.

Plata acestora se va face pînă la data de _____

7. Mijloacele fixe și obiectele de inventar care nu vor fi cumpărate vor fi ridicate de către vânzător pînă la data de _____

8. Cumpărătorul este obligat să angajeze personalul existent în magazin la data preluării acestuia.

9. Cumpărătorul este obligat să respecte timp de un an de la data încheierii contractului destinația activului.

10. Cumpărătorul va prelua contractul de locație de gestiune nr. _____ încheiat cu _____ anexa 4.

11. Anexa _____ fac parte integrantă din contract.

Subscrisul _____ declară că am cumpărat și primit activul descris la art.1 în condițiile specificate mai sus.

Încheiat la Sediul S.C. Legume-Fructe S.A.
data de _____.


VICTOR


CUMPARĂTOR

**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA**

Nr. 2375 din 14/07/2014

Ca urmare a cererii adresate de:

jud. Dolj Municipiul Craiova Calea
Bucuresti nr. 173
inregistrată la nr. 101540 din 10/07/2014

cu domiciliul în

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa: Calea Bucuresti , bl. A8
figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:
Calea Bucuresti nr. 34, bl. A8

-SPATIU COMERCIAL UNITATEA NR.36-ROTONDA-

Arhitect Șef,
Gabriela Miereanu

Șef Serviciu
Stela Mihaela Ene

Intocmit,
Inspector Mariana Dumitrascu

Achitat taxa de: 10 lei cu chitanța nr. 3002063 101540 din 15.07.2014

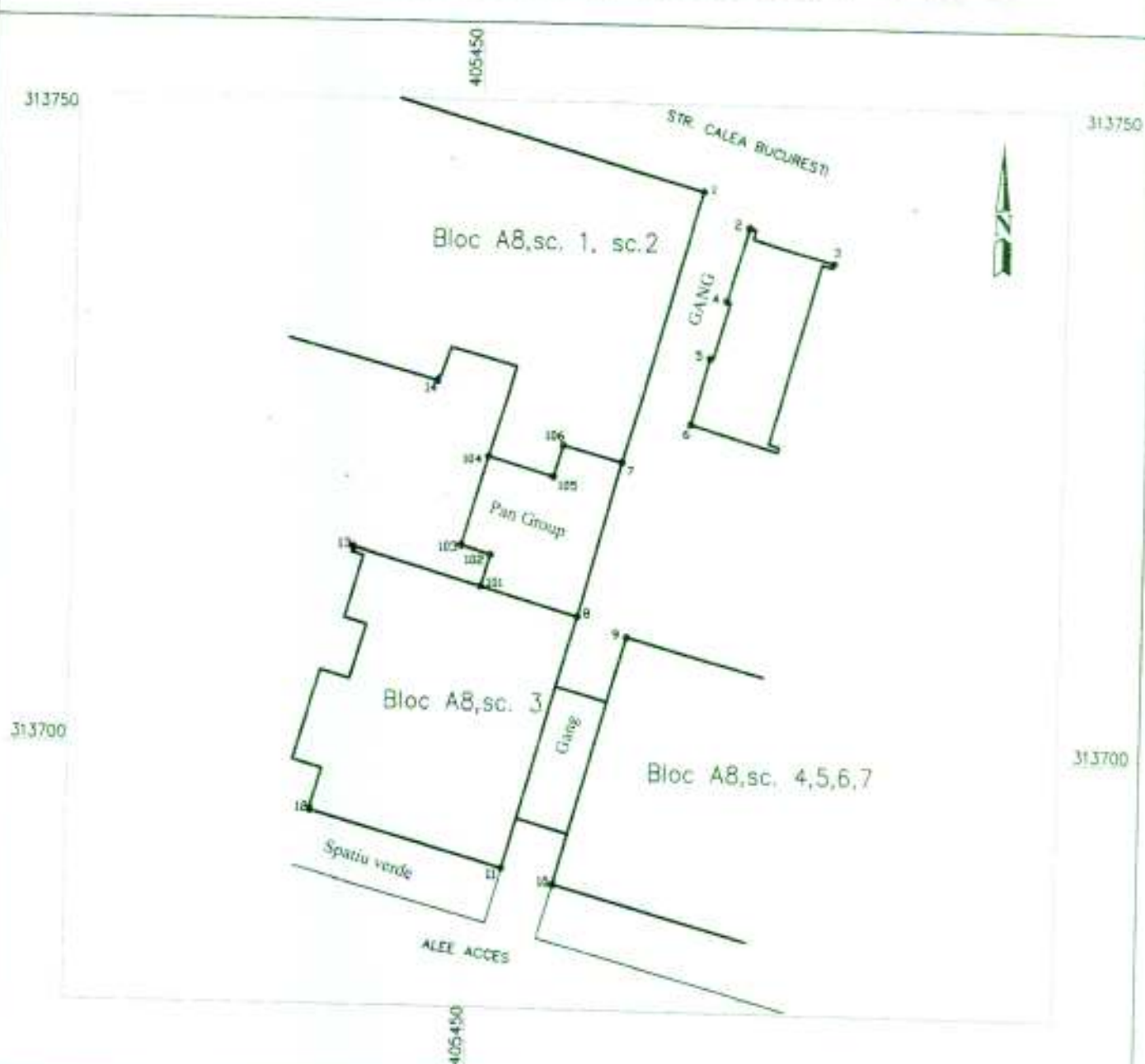
Notă: Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

FP-34-03.ver03

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Adresa Imobilului
Str. CALA BUCURESTI nr. 111, Bl. A8



COORDONATE
Sistem de referinta SIERSO 1970

nr.	X (m)	Y (m)
7	313723.01	405461.55
8	313710.83	405458.23
101	313713.06	405450.50
102	313715.53	405451.22
103	313716.20	405448.88
104	313723.26	405450.92
105	313721.74	405456.10
106	313724.28	405458.83

Suprafata PANGROUP = 110 mp

LEGENDA



Spatiu verde in PANGROUP

Scara 1 : 500

2008

[Signature]

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Incheiat între subsemnații:

Societatea comercială S.C. Legume Fructe SA Craiova

prin HC. 46 / 17.01.1991 înființată
Registrul Comerțului sub nr. 716 / 92 / 1991 înmatriculată în
Craiova str. Buzoiașilor nr. 215 ou sediul în

reprezentată prin: ing. Petre Mădă - manager

Doctorescu Constantin - contabil

în calitate de vânzător, și SOCIETATEA COMERCIALĂ "MORĂRII -
- PANIFICAȚIE DOJ SA. Înmatriculată în REGISTRUL COMERTULUI
sub nr. 716/252/1991 cu sediul în CRAIOVA, str. Calea
București, nr 173, reprezentată prin ing. BUSUIORICAN-DIRECȚOR
și SĂCĂCEL MIHAI - CONTABIL ȘEF.

U

în calitate de cumpărător.

În baza procesului-verbal de adjudecare a licitației nr.

din 18 Iunie 1990

, s-a încheiat prezentul

contract în următoarele condiții:

1. S.C. Legume Fructe SA Craiova

și S.C. Morarii Panificație DOJ SA

vinde,

cumpără activul: UNITATEA NR. 36 ROTONDA

în suprafața de 195,89 mp

situat în CRAIOVA str. Calea București

și care este inventariat detaliat în anexa nr.1 la contract.

2. Predarea - primirea obiectului vânzării este consemnată
în procesul-verbal - anexa 2 la contract.

3. Prețul este 250.000.000 + TVA 45.000.000 lei

Plata prețului se face integral în cel mult 5 (cinci) zile

de la data încheierii contractului,adică pînă în ziua de 18.01.1996

4. Depunerea prețului la acordarea stabilită atrage rezoluțiunea contractului.

5. La rezoluțiunea contractului, cumpărătorul pierde garanția și depune în sumă de 15.000.000 lei.

6. Mășle cele fine și obiectele de inventar care vor fi preluate de cumpărător contra cont sunt inventariate în anex nr.3 la contract.

Plătitorul se va plăti pînă la data de 18.01.1996

7. Mășle cele fine și obiectele de inventar care nu vor fi cumpărate vor fi ridicate de către vânzător pînă la data de 18.01.1996

8. Cumpărătorul este obligat să angajeze personalul existent în prezent la data prelucrării acestuia.

9. Cumpărătorul este obligat să respecte timp de un an de la data încheierii contractului de dinții activului.

10. Cumpărătorul va prelua contractul de locație de gestiune nr. _____ încheiat cu _____

anex nr.4.

11. Anexele _____ fac parte integrantă din contract.

Subscrisul _____ declară că a cumpărat și primit activul descris la art.1 în condițiile specificate în acest contract.

Încheiat la Sebeș S.C. Săpunărie Trucit la data de 18 ianuarie 1996

VANZATOR


CUMPARATOR,


CERTIFICAT DE ÎNSCRIERE MENȚIUNI

Mențiunea privind modificarea actului constitutiv al SC "MORARIT PANIFICATIE DOLJ" SA

Inmatriculată sub nr. J 16 252 1 modificări cf. act
aditional nr. 2573 din 15.07.1998 constând în:
Public Gheorghe Ciovică - Craiova autentificat la Biroul Notarului

este înscrisă în registrul comerțului sub nr. 16477 din 31.08.1998

Data eliberării: 02.09.1998

cod: 11-10-88



ANEXA NR. 6.1

1. FIRMA SC "MORARIT PANIFICATIE DOL" S.A. Schimbare firmă din: SC "PAN GROUP" S.A. in:	2. EMBLEMA⁽¹⁾ DECLARARE ☐ SCHIMBARE ☐ Loc pentru machetă
3. SEDIUL Schimbare sediu din : județ _____ localitate _____ str. _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sector _____ cod poștal _____ prefix _____ telefon _____ fax _____ telex _____ in : județ _____ localitate _____ str. _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sector _____ cod poștal _____ prefix _____ telefon _____ fax _____ telex _____	
4. DURATA SOCIETĂȚII PRELUNGIRE ☐ REDUCERE ☐ PERIOADA NOUĂ⁽²⁾ _____ ani	
5. OBIECTUL DE ACTIVITATE Domenii de activitate⁽⁴⁾: PRODUCȚIE ☐ COMERT INTERN ☐ SERVICII ☐ IMPORT-EXPORT ☐ CONSTRUCȚII ☐ AGRICOLĂ ☐ CU RIDICATA ☐ INDUSTRIALĂ ☐ CU AMĂNUNTUL ☐	
10. Domeniul principal⁽⁵⁾: _____ Diviziunea CAEN _____ 11. Activitatea principală⁽⁶⁾: _____ Cod CAEN _____ Produse / servicii care fac obiectul activității principale: _____	
Semnătura,	
NOTĂ: (1) Dacă există emblema se depune macheta în trei exemplare; (2) Se completează, după caz, cu P.I.B., Bd., Calea, Șos., Intr., Avea, Prelungire, Comuna etc.; (3) În cazul modificării duratei dintr-o perioadă determinată între perioadele naționalității se înscrie cuvântul "naționalitate"; (4) Se completează căsuțele cu: A - adăugare; S - ștergere; (5) Se specifică un domeniu urmat de un subdomeniu, dacă e cazul; (6) Definiția și codificarea activității principale se face în conformitate cu nomenclatorul CAEN, în plus se specifică produsele / serviciile care fac obiectul acestora;	

