

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.1 Decembrie 1918, nr.27D**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 24.11.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.197772/2022, raportul nr.197776/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.200317/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.1 Decembrie 1918, nr.27D;

În conformitate cu prevederile art.697 din Codul civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.567/2022 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. SIMPLON S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27D;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, constituit în favoarea S.C.Simplon S.R.L., asupra terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.1 Decembrie 1918, nr.27D, în suprafață de 56 mp., anual în cuantum de 7.648 lei/an, echivalent a 1.559 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 637 lei/lună, echivalent a 130 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței terenului pe ultimii trei ani, în cuantum de 18.244 lei-echivalent a 3.719 euro, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**AVIZAT,**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Nicoleta MIULESCU**

Referat de aprobare

al Proiectului de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare în vederea stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea S.C. Simplon SRL asupra cotei părți de 3,24% din terenul în suprafață de 1714 mp, situat str. 1 Decembrie 1918 nr.27D, jud. Dolj, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

Prin Hotărârea nr.567/27.10.2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat, la art.1 constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea SC Simplon SRL asupra terenului în suprafață de 56 mp, reprezentând cota parte de 3,24% din terenul în suprafață de 1714 mp care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918 nr.27D, identificat în anexele 1 și 2 care fac parte integrantă din această hotărâre.

Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.

Cuquantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova, iar contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat la art.1 va fi calculată conform raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Contravaloarea dreptului de suprafață asupra terenului se constituie venit la bugetul local.

Având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și Contractul subsecvent nr.141155/09.08.2022 –în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului antementionat, precum și la calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 567/2022, în conformitate cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare de stabilire a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, constituit pe o perioadă de 10 ani, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului ce face obiectul HCL nr.567/2022.

PRIMAR,  
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

Șef serviciu  
Lucian-Cosmin Mitucă

#### RAPORT

al Proiectului de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare în vederea stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros , în favoarea S.C. Simplon SRL asupra cotei părți de 3,24% din terenul în suprafață de 1714 mp, situat str. 1 Decembrie 1918 nr.27D, jud. Dolj, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art.693-702 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art.139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.497/2022, se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu un proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului al Proiectului de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare în vederea stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros , în favoarea S.C. Simplon SRL asupra cotei părți de 3,24% din terenul în suprafață de 1714 mp, situat str. 1 Decembrie 1918 nr.27D, jud. Dolj, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform HCL nr.525/2009, anexa 1, poz.2.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 189708/2021, dl. Ciovică Ovidiu Gabriel, administrator al S.C. Simplon SRL, solicită către autoritatea publică locală încheierea unui contract de suprafață pentru imobilul-teren în cota parte aferentă imobilului-spațiu comercial, situat în Mun. Craiova, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, (fost Cartier Brazda lui Novac-complex Nou, fost Cocoș, nr. 9).

Prin Hotărârea nr.567/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea SC Simplon SRL asupra terenului în suprafață de 56 mp, reprezentând cotă parte de 3,24% din terenul intravilan în suprafață de 1714 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. 1 Decembrie 1918, nr.27D mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova .

Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1 se constituie pe o perioadă de 10 ani, iar cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Mai mult, conform art. 4 din HCL 567/2022, SC Simplon SRL are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea hotărârii, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat la art.1, calculată tot conform raportului de evaluare.

În conformitate cu prevederile art.697 alin.1, 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, în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.567/2022 și având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova” precum și Contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022 –în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.197024/10.11.2022, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 56 mp menționat anterior, precum și calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenului de 56 mp, calculată conform raportului de

evaluare. Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.198739/11.11.2022, este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia a fost stabilită prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros anual în cuantum de 7.648 lei/an - echivalent a 1.559 euro/an, respectiv de 136,58 lei/mp/an - echivalent a 27,84 euro/mp/an și lunar în cuantum de 637 lei/lună – echivalent 130 euro/lună, respectiv 11,38 lei/mp/lună – echivalent 2,32 euro/mp/lună. De asemenea, s-a calculat contravaloarea folosinței terenului identificat mai sus, pe ultimii 3 ani, în cuantum de 18.244 lei-echivalent a 3.719 euro. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9052 lei pentru un euro, curs valutar din 10.11.2022, data efectivă la care a fost inspectat terenul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din România, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, Ghidul metodologic de evaluare GME 630- Evaluarea bunurilor imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile; Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 -Verificarea evaluării și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.567/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr.197772/10.11.2022, cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, constituit în favoarea S.C. Simplon SRL, asupra terenului de 56 mp reprezentând cota parte de 3,24% din terenul în suprafață de 1714 mp, situat str. 1 Decembrie 1918 nr.27D, jud. Dolj, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, anual în cuantum de 7.648 lei/an echivalent a 1.559 euro/an, respectiv în cuantum de 637 lei/lună – echivalent 130 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței terenului pe ultimii trei ani, în cuantum de 18.244 lei – echivalent 3.719 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

Director Executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

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

*Data:*

*Semnătura:*

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

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

*Data:*

*Semnătura:*

Întocmit,  
Insp.Florentina Gavrilăscu

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

*Data:*

*Semnătura*



#### RAPORT

al Proiectului de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare în vederea stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros , în favoarea S.C. Simplon SRL asupra cotei părți de 3,24% din terenul în suprafață de 1714 mp, situat str. 1 Decembrie 1918 nr.27D, jud. Dolj, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art.693-702 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art.139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.497/2022, se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu un proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului al Proiectului de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare în vederea stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros , în favoarea S.C. Simplon SRL asupra cotei părți de 3,24% din terenul în suprafață de 1714 mp, situat str. 1 Decembrie 1918 nr.27D, jud. Dolj, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform HCL nr.525/2009, anexa 1, poz.2.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 189708/2021, dl. Ciovică Ovidiu Gabriel, administrator al S.C. Simplon SRL, solicită către autoritatea publică locală încheierea unui contract de suprafață pentru imobilul-teren în cota parte aferentă imobilului-spațiu comercial, situat în Mun. Craiova, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, (fost Cartier Brazda lui Novac-complex Nou, fost Cocoș, nr. 9).

Prin Hotărârea nr.567/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea SC Simplon SRL asupra terenului în suprafață de 56 mp, reprezentând cotă parte de 3,24% din terenul intravilan în suprafață de 1714 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. 1 Decembrie 1918, nr.27D mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova .

Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1 se constituie pe o perioadă de 10 ani, iar cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Mai mult, conform art. 4 din HCL 567/2022, SC Simplon SRL are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea hotărârii, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat la art.1, calculată tot conform raportului de evaluare.

În conformitate cu prevederile art.697 alin.1, 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, în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.567/2022 și având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova” precum și Contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022 –în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.197024/10.11.2022, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 56 mp menționat anterior, precum și calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenului de 56 mp, calculată conform raportului de

Sales

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
Nr. 198739  
Ziua 11. Luna 11. Anul 2022  
Aneze

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

Nr. Inreg. 20221111OF02 din 11.11.2022

M. Mihail

CATRE,

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

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

- 2022111001 Raport evaluare,,,"Stabilirea quantumului prestatiei titularului dreptului de suprafacie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. SIMPLON S.R.L., asupra terenului în suprafată de 56 mp, reprezentand cota de 3,24% din terenul intravilan în suprafata de 1714 mp, situat în municipiul Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, judetul Dolj, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova".
- 20221111OF01 PV predare primire Raport evaluare,,,"Stabilirea quantumului prestatiei titularului dreptului de suprafacie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. SIMPLON S.R.L., asupra terenului în suprafată de 56 mp, reprezentand cota de 3,24% din terenul intravilan în suprafata de 1714 mp, situat în municipiul Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, judetul Dolj, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova".

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

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..</b> <b>F16/693/2008: CUI 24317899</b> <b>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</b> <b>Tel: 0728977411; 0766444770</b> <b>e-mail: pfablanariu@gmail.com</b>		<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022111001</b>	<b>din</b>	<b>01.11.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>197024</b>	<b>din</b>	<b>10.11.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

**Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. SIMPLON S.R.L., asupra terenului în suprafață de 56 mp, reprezentand cota de 3,24% din terenul intravilan in suprafata de 1714 mp, situat în municipiul Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, judetul Dolj, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova**



**Proprietar:** MUNICIPIUL CRAIOVA, teren utilizat de S.C. SIMPLON S.R.L..

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

**Evaluator membru corporatist ANEVAR**  
**Autorizatie ANEVAR nr. 10737**

## **SCRISOARE DE INAINTARE**

**Catre:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 197024 din 10.11.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 10.11.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă *terenul în suprafață de 56 mp, reprezentand cota de 3,24% din terenul intravilan în suprafața de 1714 mp, situat în municipiul Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, județul Dolj, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. SIMPLON S.R.L., asupra terenului în suprafață de 56 mp, reprezentand cota de 3,24% din terenul intravilan în suprafața de 1714 mp, situat în municipiul Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, județul Dolj, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezenta reprezentantului beneficiarului.

Localizarea proprietatii s-a efectuat pe baza documentelor si indicatiilor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar.

**In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele valori:**

**1. Valoarea de piata a terenului, ce sta la baza estimarii dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Suprafata drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 56 mp, care face parte din terenul în suprafața de 1714 mp	Valoare de piata teren	
	84.983 lei echivalent a	17.325 euro ( 1.517,55 lei/mp echivalent a 309,38 euro/mp )

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

**2. Valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros**

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 56 mp, care face parte din terenul în suprafața de 1714 mp	<b>Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros- anual</b>	
	7.648 lei, echivalent a 1.559 euro	( 136,58 lei/mp/an, echivalent a 27,84 euro/mp/an )
56,00 mp	<b>Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar</b>	
	637 lei/luna, echivalent a 130 euro/luna	( 11,38 lei/mp/luna, echivalent a 2,32 euro/mp/luna )

**3. Contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenului**

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Contravaloarea folosinței pe luna		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară octombrie 2022	56,00 mp		11,38 lei/mp/luna	2,32 euro/mp/luna				
Rata inflației octombrie 2022-octombrie 2021		13,46%	9,85 lei/mp/luna	2,01 euro/mp/luna	552 lei	112 euro	6.619 lei	1.349 euro
Rata inflației octombrie 2021-octombrie 2020		11,74%	8,69 lei/mp/luna	1,77 euro/mp/luna	487 lei	99 euro	5.842 lei	1.191 euro
Rata inflației octombrie 2020-octombrie 2019		1,00%	8,61 lei/mp/luna	1,75 euro/mp/luna	482 lei	98 euro	5.783 lei	1.179 euro
<b>Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani</b>					<b>1.520 lei</b>	<b>310 euro</b>	<b>18.244 lei</b>	<b>3.719 euro</b>

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu





## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Amplasare</i>	11
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.5. <i>Proprietar</i>	11
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	11
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	11
1.10. <i>Data evaluării</i>	13
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	13
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.14. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	14
1.15. <i>Sursele de informare</i>	14
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	15
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	15
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	15
<b>Capitolul 2 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>18</b>
3.1. <i>Definiția pieței</i>	18
3.2. <i>Considerații generale asupra pieței locale</i>	18
3.3. <i>Analiza cererii</i>	19
3.4. <i>Analiza ofertei</i>	19
3.5. <i>Echilibru pieței</i>	19
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>20</b>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	20
4.2. <i>Metoda de evaluare</i>	21
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>24</b>
<b>Anexe</b>	<b>26</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumparării de către Municipiul Craiova.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

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

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

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să

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

favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.


**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru





## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din:

- terenul în suprafață de 56 mp, reprezentând cota de 3,24% din terenul intravilan în suprafața de 1714 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

**Amplasare:** Imobilul se afla în Municipiul Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, județul Dolj.

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. SIMPLON S.R.L., asupra terenului în suprafață de 56 mp, reprezentând cota de 3,24% din terenul intravilan în suprafața de 1714 mp, situat în municipiul Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, județul Dolj, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

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

**Proprietar:** : MUNICIPIUL CRAIOVA, teren utilizat de S.C. SIMPLON S.R.L..

**Solicitantul raportului** este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Beneficiarii raportului** sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. S.C. SIMPLON S.R.L..

**Destinatarul raportului** este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **10.11.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **10.11.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **10.11.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada august - octombrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

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

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

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

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

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

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

Conform HCL Craiova nr. 79 / 2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București

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

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

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

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

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

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

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103

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

Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;

- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizari specifice:* SEV 400 Verificarea evaluarii.

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

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

Pentru estimarea valoriiilor de piață ce fac obiectul evaluării, s-a folosit metoda comparatiei directe, recunoscuta de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

**In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele valori:**

- 1. Valoarea de piata a terenului, ce sta la baza estimarii dreptului de supraficie cu titlu oneros, este:**

Suprafata drept de supraficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 56 mp, care face parte din terenul in suprafata de 1714 mp	Valoare de piata teren	
	84.983 lei echivalent a 17.325 euro	( 1.517,55 lei/mp echivalent a 309,38 euro/mp )

- 2. Valoarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros**

Suprafata drept de supraficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 56 mp, care face parte din terenul in suprafata de 1714 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros-anual	
	7.648 lei, echivalent a 1.559 euro	( 136,58 lei/mp/an, echivalent a 27,84 euro/mp/an )
56,00 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros-lunar	
637 lei/luna, echivalent a 130 euro/luna	( 11,38 lei/mp/luna, echivalent a 2,32 euro/mp/luna )	

- 3. Contravaloarea folosintei pe ultimii trei ani a terenului**

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Contravaloarea folosintei pe luna		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara octombrie 2022	56,00 mp		11,38 lei/mp/luna	2,32 euro/mp/luna				
Rata inflatiei octombrie 2022-octombrie 2021		13,46%	9,85 lei/mp/luna	2,01 euro/mp/luna	552 lei	112 euro	6.619 lei	1.349 euro
Rata inflatiei octombrie 2021- octombrie 2020		11,74%	8,69 lei/mp/luna	1,77 euro/mp/luna	487 lei	99 euro	5.842 lei	1.191 euro
Rata inflatiei octobrie 2020- octombrie 2019		1,00%	8,61 lei/mp/luna	1,75 euro/mp/luna	482 lei	98 euro	5.783 lei	1.179 euro
<b>Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani</b>					<b>1.520 lei</b>	<b>310 euro</b>	<b>18.244 lei</b>	<b>3.719 euro</b>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**



**BLANARIU  
MIHAIL DUMITRU**  
**Evaluatorul proprietății**





## **CAPITOLUL 1**

### **Termenii de referință ai evaluării**

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

#### **1.1. Identificarea clientului**

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

#### **1.2. Obiectul evaluării este format din:**

- terenul în suprafață de 56 mp, reprezentand cota de 3,24% din terenul intravilan in suprafata de 1714 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

#### **1.3. Amplasare**

Imobilul se afla in Municipiul Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, judetul Dolj.

#### **1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. SIMPLON S.R.L., asupra terenului în suprafață de 56 mp, reprezentand cota de 3,24% din terenul intravilan in suprafata de 1714 mp, situat în municipiul Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, judetul Dolj, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

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

#### **1.5. Proprietar**

MUNICIPIUL CRAIOVA, teren utilizat de S.C. SIMPLON S.R.L.

#### **1.6. Solicitantul raportului**

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

#### **1.7. Beneficiarul raportului**

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si
2. S.C. SIMPLON S.R.L..

#### **1.8. Destinatarii raportului**

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

#### **1.9. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii**

Valoarea estimată este valoarea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previțiunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada august - octombrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

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

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

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

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

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

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

Conform HCL Craiova nr. 79 / 2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București

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

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

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

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

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

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

Estimarea valorii de piață a terenului este detaliată în anexele prezentului raport.

### **1.10. Data evaluării**

Data inspecției: 10.11.2022  
Data evaluării: 10.11.2022  
Data raportului: 10.11.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei august - octombrie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

### **1.11. Forma de exprimare a valorii**

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului.

Curs valutar BNR valabil la data de 10.11.2022 1 Euro = 4,9052 lei

### **1.12. Drepturile de proprietate evaluate**

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA și utilizat de S.C. SIMPLON S.R.L..

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- Nota de Comanda nr. 197024 din 10.11.2022;
- Hotarire nr. 567 din 27.10.2022;
- Anexa nr. 1 la HCL al Municipiului Craiova;
- Anexa nr. 2 Partea I – Foaie de avere.

Sarcini : beneficiarul raportului nu a pus la dispoziție un extras de carte funciara actualizat.

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

### **1.13. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

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

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;

- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

*Standarde pentru utilizari specifice:* SEV 400 Verificarea evaluarii.

#### **1.14. Ipoteze restrictive si condiții limitative**

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze:**

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi închiriat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietatii;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Chiria de piață a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative:**

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

#### **1.15. Sursele de informare**

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

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare,



cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de catre ANEVAR); Legislatia în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificarile și competarile ulterioare, Codul Civil cu modificarile și completariel ulterioare, documente puse la dispozitie de proprietar).

### **1.16. Riscul evaluării**

Păreerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoasterea pieței derivate din experienta în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Avand în vedere starea actuala a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele facute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzator într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, chirie și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

### **1.17. Clauze de confidentialitate**

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

### **1.18. Dezvaluire și publicare de date**

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 2

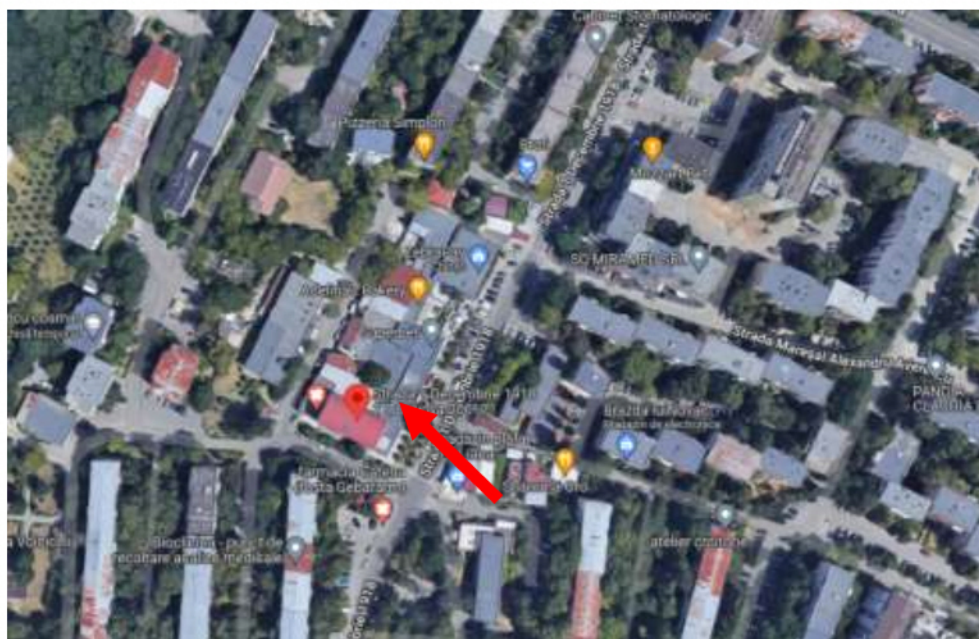
### Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 10.11.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

#### 2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona periferica a Municipiul Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, judetul Dolj



<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. 1 Decembrie 1918 Auto: str. 1 Decembrie 1918
<i>Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare</i>	Calitatea rețelelor de transport: afsaltate Tipul zonei: rezidentiala-comerciala Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei Ambient</i>	Corespunzător traficului auto Liniștit

### **2.1.2. Descrierea terenului**

<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata totala</i>	1714 mp.
<i>Suprafata drept din supreficie</i>	56 mp
<i>Perioada inchiriere</i>	10 ani
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este ocupat de complexul Simplon



## **CAPITOLUL 3**

### **Analiza pieței**

#### **3.1. Definiția pieței**

O **piață** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip spațiu cu destinație de cabinet stomatologic închiriat.

#### **3.2. Consideratii generale asupra pieței locale**

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

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

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

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

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

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

### **3.3. Analiza cererii**

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

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

În lunile aprilie – iunie pe piața inchirierilor proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

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

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

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

### **2.4. Analiza ofertei**

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

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

### **2.5. Echilibrul pieței**

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

Având în vedere că :

- cererea este mica;
- oferta este moderată,

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

## **CAPITOLUL 4**

### **Evaluarea propriuzisa**

#### **4.1. Cea mai bună utilizare**

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Avand in vedere ca pe imobil se afla un complex comercial, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara.

#### **Utilizarile probabile in mod rezonabil**

In cadrul analizei de piata, au fost observate terenurile construite si terenurile libere din Municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent industrială, formată din hale de producție și depozitare.

Proprietatea are destinatie industrială prin constructie. Utilizarea actuala – comercială – teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse, se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este cea de teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse. Aceasta este:

**permisa legal:** prin HCL nr. 567 din 27.10.2022, s-a stabilit dreptul de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. SIMPLON S.R.L., asupra terenului în suprafață de 56 mp, ce face parte din terenul in suprafata de 1714 mp, situat în municipiul Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27D, judetul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

**fizic posibila:** caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de un complex comercial permit desfasurarea activitatilor comerciale diverse, fara a exista restrictii speciale de urbanism. Nu am avut informatii cu privire la studiul geotehnic al solului si nu cunoastem conditii adverse care ar putea afecta utilizarea.

**fezabilitatea financiara si maxima productivitate:** in zona nu mai exista proprietati similare. Avand in vedere locatia proprietatii, ocuparea acestuia cu un complex comercial, faptul ca aceasta statie e functionala, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea de teren ocupat cu spatii comerciale.

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii terenului descris mai sus. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

## **4.2. Metodologia de evaluare**

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

Astfel pentru estimarea valorii de piață a chiriei a utilizat o abordare: abordarea piata – metoda comparatiilor directe.

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

Astfel pentru estimarea valorii de piață și a redevenței evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;
- Metoda capitalizării directe.

### **4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului**

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

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

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

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

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile cu analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:

:





Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt descrise și prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicația ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă a subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 17.325 euro, echivalent a 309,38 euro/mp.**

#### **4.2.2. Metoda capitalizării directe**

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă.

Prin această metodă se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare.

Conversia se realizează într-un singur pas / divizarea venitului cu o rată adecvată de venit/multiplicarea cu factor corespunzător de venit.

Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipotecă, venitul pe teren și pe construcții.

Formula de determinare a valorii de piață este:

Valoare de piață = Venitul Net din Exploatare (VNE) / Rata de capitalizare (c).

Chiria de piață = Valoarea de piață X Rata de capitalizare.

Valoarea de piață a terenului a fost estimată prin metoda comparațiilor directe.

Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani s-a obținut prin scăderea succesivă din valoarea estimată actuală a inflației aferente fiecărui an



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

In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele valori:

**1. Valoarea de piata a terenului, ce sta la baza estimarii dreptului de superficie cu titlu oneros, este:**

Suprafata drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 56 mp, care face parte din terenul in suprafata de 1714 mp	Valoare de piata teren	
	84.983 lei echivalent a 17.325 euro	( 1.517,55 lei/mp echivalent a 309,38 euro/mp )

**2. Valoarea quantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros**

Suprafata drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 56 mp, care face parte din terenul in suprafata de 1714 mp	Quantumul prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros-anual	
	7.648 lei, echivalent a 1.559 euro	( 136,58 lei/mp/an, echivalent a 27,84 euro/mp/an )
56,00 mp	Quantumul prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros-lunar	
	637 lei/luna, echivalent a 130 euro/luna	( 11,38 lei/mp/luna, echivalent a 2,32 euro/mp/luna )

**3. Contravaloarea folosintei pe ultimii trei ani a terenului**

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Contravaloarea folosintei pe luna		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara octombrie 2022	56,00 mp		11,38 lei/mp/luna	2,32 euro/mp/luna				
Rata inflatiei octombrie 2022-octombrie 2021		13,46%	9,85 lei/mp/luna	2,01 euro/mp/luna	552 lei	112 euro	6.619 lei	1.349 euro
Rata inflatiei octombrie 2021 - octombrie 2020		11,74%	8,69 lei/mp/luna	1,77 euro/mp/luna	487 lei	99 euro	5.842 lei	1.191 euro
Rata inflatiei octobrie 2020 - octombrie 2019		1,00%	8,61 lei/mp/luna	1,75 euro/mp/luna	482 lei	98 euro	5.783 lei	1.179 euro
<b>Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani</b>					<b>1.520 lei</b>	<b>310 euro</b>	<b>18.244 lei</b>	<b>3.719 euro</b>

## CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

### Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și valoarea redevenței sunt concepte fundamentale în practica evaluării.

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

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

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda capitalizării directe pentru stabilirea chiriei de piață.

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

- 1. Valoarea de piață a terenului, ce sta la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 56 mp, care face parte din terenul în suprafața de 1714 mp	Valoare de piață teren	
	84.983 lei echivalent a 17.325 euro	( 1.517,55 lei/mp echivalent a 309,38 euro/mp )

- 2. Valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros**

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 56 mp, care face parte din terenul în suprafața de 1714 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros- anual	
	7.648 lei, echivalent a 1.559 euro	( 136,58 lei/mp/an, echivalent a 27,84 euro/mp/an )
56,00 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar	
	637 lei/luna, echivalent a 130 euro/luna	( 11,38 lei/mp/luna, echivalent a 2,32 euro/mp/luna )

- 3. Contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenului**

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Contravaloarea folosinței pe luna		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară octombrie 2022	56,00 mp		11,38 lei/mp/luna	2,32 euro/mp/luna				
Rata inflației octombrie 2022-octombrie 2021		13,46%	9,85 lei/mp/luna	2,01 euro/mp/luna	552 lei	112 euro	6.619 lei	1.349 euro
Rata inflației octombrie 2021-octombrie 2020		11,74%	8,69 lei/mp/luna	1,77 euro/mp/luna	487 lei	99 euro	5.842 lei	1.191 euro
Rata inflației octombrie 2020-octombrie 2019		1,00%	8,61 lei/mp/luna	1,75 euro/mp/luna	482 lei	98 euro	5.783 lei	1.179 euro
<b>Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani</b>					<b>1.520 lei</b>	<b>310 euro</b>	<b>18.244 lei</b>	<b>3.719 euro</b>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat**

## **ANEXE**

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

## **Anexa 1 Calcule**

### **Anexa 1.1. Descrierea comparabilelor**

<b>DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>				
<b>Elemente de comparație</b>	<b>Terenul analizat</b>	<b>C1</b>	<b>C2</b>	<b>C3</b>
<b>Suprafață (mp)</b>	<b>56</b>	288	370	600
<b>Preț (Euro)</b>	<b>?</b>	158500	203500	330000
<b>Preț (Euro/mp)</b>		550,35	550,00	550,00
<b>Localizare</b>	<b>Mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 34, jud. Dolj</b>	Mun. Craiova, Cart. Brazda lui Novac, jud. Dolj	Mun. Craiova, Cart. Brazda lui Novac, jud. Dolj	Mun. Craiova, Cart. Cornitoiu, jud. Dolj
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piață</b>	La piață	La piață	La piață
<b>Condiții de vânzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
<b>Condiții de piață</b>	<b>oct.22</b>	oct.22	oct.22	oct.22
<b>Acces</b>	<b>Strada principala</b>	Stada principala	Stada principala	Stada principala
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	Plan	Plan	Plan
<b>Utilități</b>	<b>La lim. prop.</b>	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.
<b>Utilizare</b>	<b>Comerciala</b>	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
<b>Alte aspecte / Construcție de molabila pe teren</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu

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

**Anexa 1.2. Metoda comparatiilor directe**

ANEXA 1.2.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>				
<b>Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)</b>	<b>?</b>	<b>550,3</b>	<b>550,0</b>	<b>550,0</b>
<b>Tipul tranzactiei</b>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-137,6	-137,5	-137,5
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	412,5
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	412,5
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	412,5
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	412,5
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	412,5
<b>Condiții de piață</b>	<b>oct.22</b>	<b>oct.22</b>	<b>oct.22</b>	<b>oct.22</b>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		<b>412,8</b>	<b>412,5</b>	<b>412,5</b>
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
<b>Localizare</b>	<b>Mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 34, jud. Dolj</b>	<b>Mun. Craiova, Cart. Brazda lui Novac, jud. Dolj</b>	<b>Mun. Craiova, Cart. Brazda lui Novac, jud. Dolj</b>	<b>Mun. Craiova, Cart. Cornitoiu, jud. Dolj</b>
Ajustare (%)		0%	0%	5%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	20,6
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	433,1
<b>Acces</b>	<b>Strada principala</b>	<b>Stada principala</b>	<b>Stada principala</b>	<b>Stada principala</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	433,1
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>56,00</b>	<b>288</b>	<b>370</b>	<b>600</b>
Ajustare (%)		-25%	-25%	-30%
Ajustare (EUR)		-103,2	-103,1	-129,9
Preț ajustat (EURO)		309,6	309,4	303,2
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		309,6	309,4	303,2
<b>Utilitati</b>	<b>La lim. prop.</b>	<b>La lim. prop.</b>	<b>La lim. prop.</b>	<b>La lim. prop.</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		309,6	309,4	303,2



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

<b>Utilizare</b>	<b>Comerciala</b>	<b>Comerciala</b>	<b>Comerciala</b>	<b>Comerciala</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		309,6	309,4	303,2
<b>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>309,57</b>	<b>309,38</b>	<b>303,19</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		-103,2	-103,1	-109,3
ajustare totală netă (%)		-19%	-19%	-20%
ajustare totală brută (EUR/mp)		103,19	103,13	150,56
ajustare totală brută (%)		19%	19%	27%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	<b>309,38</b>	<b>EUR/mp</b>	1 EUR=	4,9052
	<b>1.517,55</b>	<b>LEI/mp</b>		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	<b>17.325</b>	<b>EUR</b>		
	<b>84.983</b>	<b>LEI</b>		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -20-30%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-25%	-25%	-25%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Drepturi de proprietate transmise**

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

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

**Restricții de utilizare**

Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

**Condiții de finanțare**

Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

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

**Condiții de vânzare**

Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similar	similar	similar
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similar	similar	mai slabă
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajustează	nu se ajustează	ajustare pozitivă
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	5%

S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare

**Acces**

Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similar	similar	similar
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%

S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din calit. drumului de acces



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

**Suprafata (mp)**

In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>mai mica</b>	<b>mai mica</b>	<b>mai mica</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>ajustare negativa</b>	<b>ajustare negativa</b>	<b>ajustare negativa</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>-25%</b>	<b>-25%</b>	<b>-30%</b>

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

**Topografie**

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

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

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

**Utilitati**

Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.

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

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.

**Utilizare**

Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele pretabile numai pentru dezvoltari rezidential,conform CMBU.

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

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

**Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren**

In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii platesc mai putin.

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

**Anexa 1.3. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe**

		ANEXA 1.3.
<b>Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe</b>		
Curs BNR valabil la data evaluării 10.11.2022	4,9052	lei/euro
<b>Descriere</b>	<b>Indicatori</b>	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	56,00	mp
Valoare de piata unitara teren	309,38	euro/mp
Perioada inchiriere	10,00	ani
Valoare de piata estimata	84982,59	lei
	17325,00	euro
Rata de capitalizare	9,00%	
Valoare chirie anuala	7648,43	lei/an
	1559,25	euro/an
Valoare chirie anuala unitara	136,58	lei/mp/an
	27,84	euro/mp/an
Valoare chirie lunara	637,37	lei/luna
	129,94	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	11,38	lei/mp/luna
	2,32	euro/mp/luna

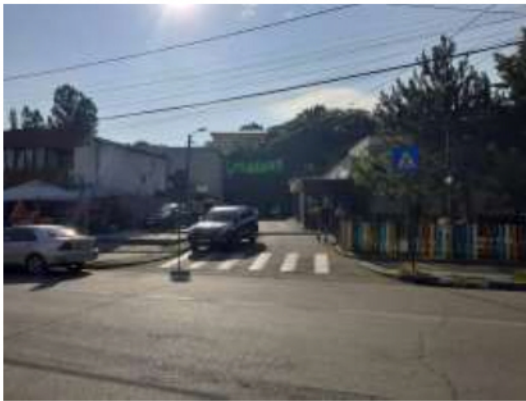
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

ANEXA 1.4.

**CONTRAVALOAREA FOLOSINTEI PE ULTIMELE 6 LUNI A TERENULUI IDENTIFICAT**

<b>Rata inflatiei</b>	<b>Suprafata</b>	<b>IPC</b>	<b>Valoare unitara lunara</b>		<b>Contravaloarea folosintei pe luna</b>	
Valoare unitara octombrie 2022	366,00 mp		7,62 lei/mp/luna	1,54 euro/mp/luna		
Rata inflatiei august 2022-septembrie 2022		1,01%	7,55 lei/mp/luna	1,53 euro/mp/luna	2.762 lei	559 euro
Rata inflatiei iulie 2022-august 2022		1,01%	7,47 lei/mp/luna	1,51 euro/mp/luna	2.734 lei	553 euro
Rata inflatiei iunie 2022-iulie 2022		1,02%	7,39 lei/mp/luna	1,50 euro/mp/luna	2.706 lei	548 euro
Rata inflatiei mai 2022-iunie 2022		1,03%	7,32 lei/mp/luna	1,48 euro/mp/luna	2.678 lei	542 euro
Rata inflatiei aprilie 2022-mai 2022		1,04%	7,24 lei/mp/luna	1,47 euro/mp/luna	2.650 lei	536 euro
Rata inflatiei martie 2022-aprilie 2022		1,10%	7,16 lei/mp/luna	1,45 euro/mp/luna	2.621 lei	530 euro
<b>Contravaloarea folosintei pe ultimele 6 luni a terenului</b>					<b>16.151 lei</b>	<b>3.269 euro</b>

**Anexa 2   Fotografii**



## Anexa 3 Oferte

### COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XD1T1302T>

The screenshot shows a real estate listing on the website Imobiliare.ro. The listing is for a plot of land in Craiova, specifically in the Braza Lui Novac area. The title is "TEREN INTRAVILAN, 288 MP Consul Brazda, Craiova". The price is listed as 158.500 €. The listing includes a photograph of the plot, which is a large, open area with some trees and a fence. There are also contact details for the agent, Casa Sperantei, and a phone number 0772 071 959. The description mentions that the plot is suitable for construction and is located in a strategic area.

### COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XV0603KAU>

The screenshot shows a real estate listing on the website Imobiliare.ro. The listing is for a plot of land in Craiova, specifically in the Braza Lui Novac area. The title is "Teren construcții de vânzare". The price is listed as 203.500 €. The listing includes a placeholder image for the plot, with a search icon and the text "Căutați terenul dorit?". There are also contact details for the agent, Stefan, and a phone number 0765 004 990. The description mentions that the plot is suitable for construction and is located in a strategic area.



COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/george-enescu/teren-constructii-de-vanzare-X3SH13108>

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a plot of 600 sqm in the Parc Coroișoii area of Craiova, priced at 330,000 €. The listing includes a photo of the plot, a contact number (0351 455 333), and a description in Romanian. The description states that the plot is suitable for building a house or a small commercial building. The listing is categorized as 'Terenuri construite de vânzare în Craiova' and 'zona George Enescu'. The listing ID is BLITZ 866581V and it was updated on 09-08-2022. The listing is currently active.

**Teren intravilan 600 mp, zona Parc Coroișoii**

500 € mp **330.000 €**

Craiova, zona George Enescu - Vezi pe hărtie

**Descriere**

BLITZ vă propune spre achiziție un teren intravilan de 600 mp împreună, situat în zona Parcului Coroișoii, cu acces facil din mai multe direcții, toate utilitățile și un front de 30 m. Terenul este ideal pentru construcția unei frumoase case, și unei clădiri de birouri, spații locale și/sau comerciale pentru, într-o zonă liniștită, aproape de centrul orașului.

BLITZ 866581V

**Notițe**

Adaugă comentariu Adaugă

**Specificații**

ID Activ: X3SH13108 Actualizat în: 09-08-2022

Suprafață teren: 600 mp

#### **Anexa 4 Documente de proprietate**

- Nota de Comanda nr. 197024 din 10.11.2022;
- Hotarire nr. 567 din 27.10.2022;
- Anexa nr. 1 la HCL al Municipiului Craiova;
- Anexa nr. 2 Partea I – Foaie de avere



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 197024/19.11.2022

### Notă Comandă

1. Prin **HCL nr. 567/27.10.2022** se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea SC Simplon SRL asupra terenului situat în Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr.27D, în suprafață de 56 mp, reprezentând cota parte de 3,24% din terenul intravilan în suprafață de 1714 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa 1 la hotărâre.

Conform art.2 din hotărâre, cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului, pe perioadă de 10 ani, se va stabili prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr. 141155/09.08.2022 - în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului anterior menționat, pe perioada de 10 ani, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii mai sus menționate.

Nume și prenume	Funcția	Data
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	19.11.2022
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.11.2022
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.11.2022

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	4	e-mail



1101.

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR. 567**

**privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea  
S.C. SIMPLON S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.1  
Decembrie 1918, nr.27D**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.10.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.177438/2022, raportul nr.177441/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.178216/2022 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. SIMPLON S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27D și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.693-702 din Codul Civil, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, Legii nr.276/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art.108 și art.362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C.SIMPLON S.R.L., asupra terenului în suprafață de 56 mp., reprezentând cotă parte de 3,24% din terenul intravilan în suprafață de 1714 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27D (fost Cartier Brazda lui Novac-complex Nou, fost Cocoș, nr.9), identificat conform anexelor nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

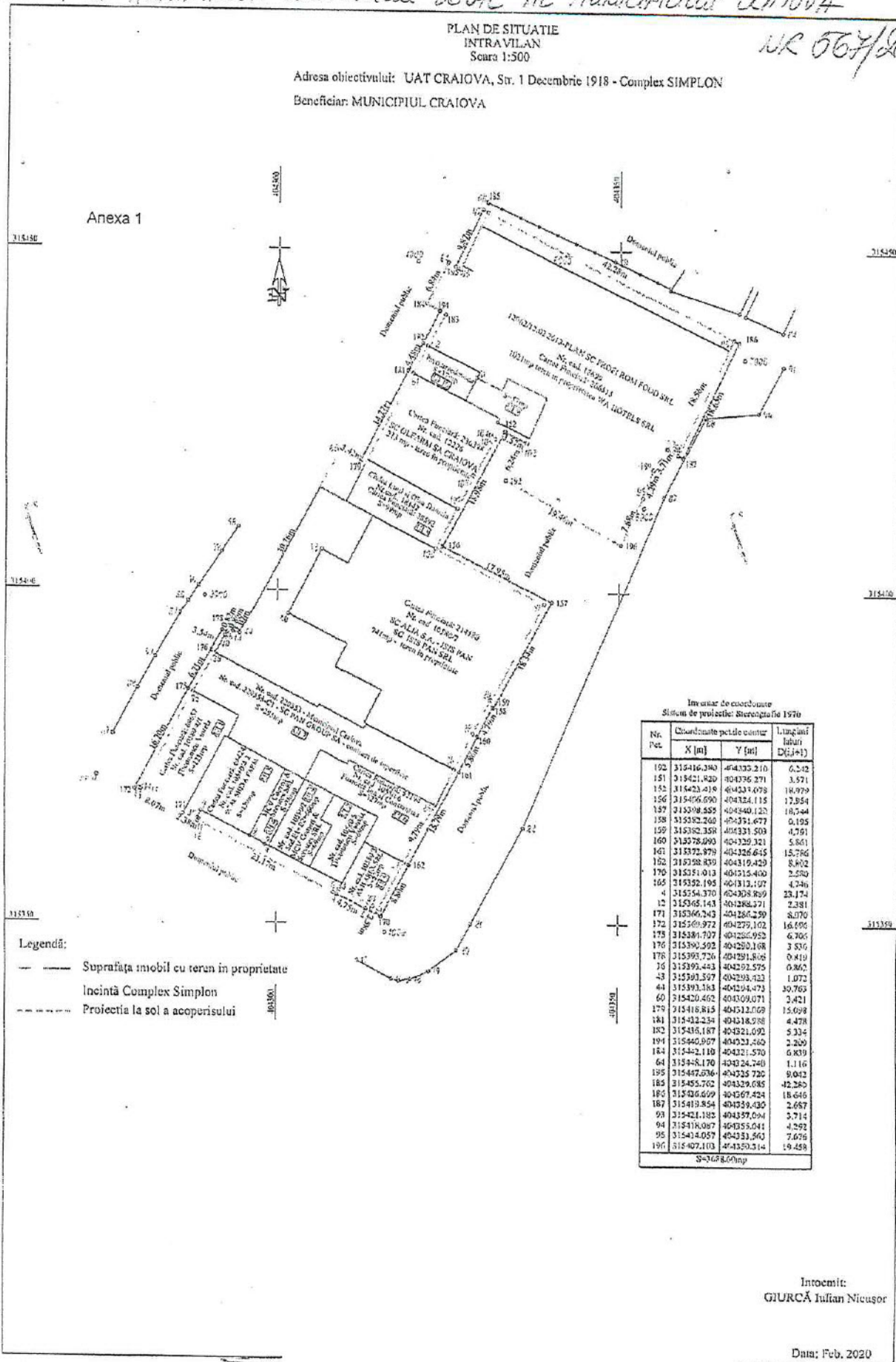
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** S.C. SIMPLON S.R.L. are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea prezentei hotărâri, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenului identificat la art.1, calculată conform raportului de evaluare.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. SIMPLON S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



NR 567/2022

PLAN DE SITUATIE  
INTRAVILAN  
Scara 1:500

Adresa obiectivului: UAT CRAIOVA, Str. 1 Decembrie 1918 - Complex SIMPLON  
Beneficiar: MUNICIPIUL CRAIOVA



Anexa 1

315430

315430

315436

315436

315438

315438

- Legendă:
- Suprafața mobil cu teren în proprietate
  - Incintă Complex Simplon
  - - - Proiecția la sol a acoperișului

Inventar de coordonate  
Sistem de proiecție: Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate puncte de cotur		Lungimi laterale D(x,y)
	X [m]	Y [m]	
192	315416.390	404335.210	6.542
151	315421.820	404376.271	3.571
152	315423.618	404337.078	19.979
156	315406.690	404324.115	17.954
147	315308.559	404340.123	16.744
158	315382.260	404371.677	6.195
159	315382.358	404371.503	4.761
160	315378.090	404329.321	5.861
161	315372.879	404326.645	15.786
162	315328.839	404319.429	8.802
170	315311.013	404315.400	2.593
165	315328.195	404313.197	4.246
4	315354.370	404308.809	23.134
13	315365.143	404288.271	2.281
171	315366.243	404286.259	8.070
172	315369.972	404279.102	16.696
175	315381.707	404285.952	6.705
176	315390.502	404281.08	3.536
178	315395.726	404291.806	0.819
16	315395.443	404292.575	0.862
43	315393.597	404293.523	1.072
44	315393.183	404294.773	39.769
60	315420.462	404309.071	2.421
179	315418.815	404312.768	15.098
181	315432.239	404318.978	4.478
182	315436.187	404321.692	5.334
194	315440.607	404323.460	2.209
184	315442.110	404321.570	6.839
64	315448.170	404324.740	1.116
195	315447.096	404325.720	9.042
185	315455.712	404329.686	42.280
186	315436.609	404327.454	18.646
187	315419.854	404329.430	2.687
93	315421.182	404327.094	5.714
94	315418.087	404325.041	4.292
95	315414.057	404323.560	7.676
197	315407.103	404320.314	19.458
S=368.60mp			

Intocmit:  
GIURCĂ Iulian Nicușor

Data: Feb. 2020

PK  
MUNICIPIUL CRAIOVA  
IULIAN NICUȘOR ARHITECT

Partea I - Foaia de avere

Nr. Cad.	Descriere imobil	Suprafata teren (mp)
	Mun. Craiova, Strada 1 Decembrie 1918, Nr. 27 (fost Cartier Brazda lui Novac), Jud. Dolj - Intravilan - COMPLEX SIMPLON	Total: 3689mp Municipiul Craiova:1714mp

Denumire proprietare	Suprafata imobil (mp)	Nivel	Cota parte teren aferent imobilului mp	Cota parte teren aferent imobilului %	Unitate individuala	Obs.
Tircomnicu Viorela	123	Parter	121	7.15	UI 1	
Tircomnicu Viorela	69	Parter	68	3.96	UI 2	
SC AL SHEFA FARM	120	Parter	118	6.86	UI 3	
MCV Comerț & Services SRL	36	Parter	752	43.86	UI 4	
MCV Comerț & Services SRL	69	Parter				
MCV Comerț & Services SRL	330	Etaj 1				
MCV Comerț & Services SRL	330	Etaj 2				
AVILAREX SRL	52	Parter	51	2.98	UI 5	
FOAMETE CONSTANTINA FOAMETE ION	127	Parter	125	7.29	UI 6	
SC PAN GROUP SA	295	Parter	290	16.91	UI 7	
CIULEA EMIL CIULEA GIȚA DANIELA	99	Parter	97	5.64	UI 8	
SIMPLON SRL	57	Parter	56	3.24	UI 9	
PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	37	Parter	36	2.11	UI10	
<b>TOTAL</b>	<b>1744</b>		<b>1716</b>			

Pentru stabilirea cotelor părți nu s-au luat în calcul următoarele suprafețe: 741mp - SC ALIA S.A. , 213mp - SC OLFARM S.A. CRAIOVA și 1021mp - WA HOTELS SRL. Întrucât suprafețele mai sus amintite au fost atribuite în proprietate în baza H.G. 834 / 1991, așa după cum rezultă din extrasele de Carte Funciară eliberate de O.C.P.I. Dolj.  
 Rezultă faptul că suprafața de teren pentru care s-au calculat cotele părți este de 1714mp, suprafață provenind din diferența suprafeței totale a Complexului Comercial și suma suprafețelor terenurilor deținute în proprietate în baza H.G. 834 / 1991:  
 $3689 - (213+741+1021) = 1714mp$ .

Intocmit: GIURCĂ Iulian Nicușor



ROMÂNIA  
 PREȘEDINTE  
 IULIAN NICUȘOR



## RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.177772/2022, Raportul nr.197776/2022 al Directiei Patrimoni
- Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.567/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr.197772/10.11.2022,, cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

### AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, constituit în favoarea S.C. Simplon SRL, asupra terenului de 56 mp reprezentând cota parte de 3,24% din terenul în suprafață de 1714 mp, situat str. 1 Decembrie 1918 nr.27D, jud. Dolj, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, anual în cuantum de 7.648 lei/an echivalent a 1.559 euro/an, respectiv în cuantum de 637 lei/lună – echivalent 130 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței terenului pe ultimii trei ani, în cuantum de 18.244 lei – echivalent 3.719 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

**Director Executiv,  
Ovidiu Mischianu**

Îmi as  
și lega

**Intocmit,  
Cons.iur.Nicoleta Bedelici**

tului