

**HOTĂRĂREA 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. Calea București, nr.141, bl.N7**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.315260/2023, raportul nr.317623/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.319058/2023 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. Calea București, nr.141, bl.N7;

În conformitate cu prevederile art.697 din Codul civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.451/2023 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. Intim 1996 S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Calea București, nr. 141, bl. N7;

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. Intim 1996 S.R.L., asupra terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 59 mp., situat în str.Calea București, nr.141, bl.N7, în cuantum de 8.365 lei/an, echivalent a 1.685 euro/an, respectiv în cuantum de 697,08 lei/lună, echivalent a 140,42 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței terenului pe ultimii trei ani, în cuantum de 18.930 lei-echivalent a 4.017 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. Intim 1996 S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

**Municipiul Craiova**  
**Primăria Municipiului Craiova**  
**Direcția Patrimoniu**  
**Serviciul Patrimoniu**  
**Nr.315260 / 15.09.2023**

### **Referat de aprobare**

a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea S.C. Intim 1996 S.R.L. , asupra terenului în suprafață de 59 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Calea București nr.141, bl. N7

Având în vedere:

HCL nr.451/31.08.2023, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea S.C. Intim 1996 S.R.L. asupra terenului în suprafață de 59 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, aferent construcției deținută de aceasta, identificat conform anexei la hotărâre,

Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova,

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.233166/07.07.2023 – 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 menționat anterior, pe o perioadă de 10 ani și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat conform anexei la hotărâre.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.451/2023, în conformitate cu art.697 din Codul Civil, 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 promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani asupra terenului ce aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Calea București nr.141, bl. N7.

**PRIMAR,**  
**Lia-Olguța Vasilescu**

**ÎNTOCMIT,**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Cristian Ionuț Gâlea**

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,  
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial  
Data: 15.09.2023  
Semnătura:*



### RAPORT

privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea S.C. Intim 1996 S.R.L. asupra terenului în suprafață de 59 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Calea București nr.141, bl.N7

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 315260/15.09.2023 se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea SC Intim 1996 SRL asupra terenului cu suprafața de 59 mp, situat în str.Calea București nr.141, bl.N7 și care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, fiind identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului din anexa la HCL nr. 451/2023.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.451/2023 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea SC Intim 1996 SRL asupra terenului cu suprafața de 59 mp, situat în str. Calea București nr.141, bl.N7, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova și care este identificat în planul de amplasament-anexă la această hotărâre. Terenul este aferent terasei - spațiu comercial deținut de această societate comercială.

Conform art. 2 din hotărâre, dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut anterior, se constituie pe o durată de 10 ani, iar cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului se stabilește prin raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

SC Intim 1996 SRL are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea hotărârii ce are ca obiect raportul de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat mai sus, care se va stabili tot în cadrul 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 mai sus menționate 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.233166/07.07.2023, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.300226/05.09.2023, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului precum și calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, stabilită conform raportului de evaluare.

Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.313890/1/14.09.2023, este identificat în anexă la prezentul raport.

Situația centralizată pentru suprafața de teren, în urma calculelor efectuate, funcție de valoarea de piață a terenului, este prezentată mai jos astfel:

| Suprafața teren | Valoare de piață a redevenței anuale |              |             |   |                   |                                  |
|-----------------|--------------------------------------|--------------|-------------|---|-------------------|----------------------------------|
| 59 mp           | 8.365 lei                            | echivalent a | 1.685 euro  | ( | 141,78 lei/mp/an  | echivalent a 28,56 euro/mp/an )  |
|                 | Valoare de piață a redevenței lunare |              |             |   |                   |                                  |
|                 | 697,08 lei                           | echivalent a | 140,42 euro | ( | 11,81 lei/mp/luna | echivalent a 2,38 euro/mp/luna ) |

**CONTRAVALOAREA FOLOSINTEI PE ULTIMI 3 ANI:**

| <b>Rata inflatiei</b>                            | <b>Suprafata</b> | <b>IPC</b> | <b>Valoare unitara lunara</b> |                   | <b>Valoare unitara anuala</b> |                  | <b>Contravaloarea folosintei pe an</b> |                   |
|--|------------------|------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|--|-------------------|
| Valoare unitara septembrie 2023                  | <b>59 mp</b>     |            | 11,81 lei/mp/luna             | 2,38 euro/mp/luna |                               |                  |  |                   |
| Rata inflatiei iulie 2022 - iunie 2023           |                  | 10,30%     | 10,60 lei/mp/luna             | 2,13 euro/mp/luna | 127,18 lei/mp/an              | 25,62 euro/mp/an | 7.503 lei                              | 1.511 euro        |
| Rata inflatiei iulie 2021 - iulie 2022           |                  | 15,00%     | 9,01 lei/mp/luna              | 1,81 euro/mp/luna | 108,10 lei/mp/an              | 21,78 euro/mp/an | 6.378 lei                              | 1.285 euro        |
| Rata inflatiei iulie 2020 - iulie 2021           |                  | 5,00%      | 8,56 lei/mp/luna              | 1,72 euro/mp/luna | 85,58 lei/mp/an               | 20,69 euro/mp/an | 5.049 lei                              | 1.221 euro        |
| <b>Contravaloarea folosintei pe ultimi 3 ani</b> |                  |            |                               |                   |                               |                  | <b>18.930 lei</b>                      | <b>4.017 euro</b> |

În cadrul acestuia a fost stabilită prestația titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru suprafața de 59 mp anual în cuantum de 8.365 lei/an - echivalent a 1.685 euro/an, respectiv de 141,78 lei/mp/an - echivalent a 28,56 euro/mp/an și lunar în cuantum de 697,08 lei/lună – echivalent 140,42 euro/lună, respectiv 11,81 lei/mp/lună – echivalent 2,38 euro/mp/lună. De asemenea, s-a calculat contravaloarea folosinței suprafeței de teren de 59 mp, pe ultimii 3 ani, în cuantum de 18.930 lei - echivalent a 4.017 euro. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9643 lei pentru un euro, curs valutar din 11.09.2023, 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 Romania, ANEVAR ediția 2022, IVSC- Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, 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.

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.451/2023, 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, în favoarea SC Intim 1996 SRL asupra terenului în suprafață de 59 mp, situat în str.Calea București nr.141, bl.N7, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, anual în cuantum de 8.365 lei/an - echivalent a 1.685 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 697,08 lei/lună – echivalent 140,42 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenurilor, în cuantum de 18.930 lei – echivalent a 4.017 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:19.09.2023

Semnătura:

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data:18.09.2023

Semnătura:

Întocmit,

Insp.Florentina Gavrilescu

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,

*realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*

*Data: 18.09.2023*

*Semnătura*

## RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.315260/2023, Raportul nr.317623/2023 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.451/2023, 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, în favoarea SC Intim 1996 SRL asupra terenului în suprafață de 59 mp, situat în str.Calea București nr.141, bl.N7, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, anual în cuantum de 8.365 lei/an - echivalent a 1.685 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 697,08 lei/lună – echivalent 140,42 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenurilor, în cuantum de 18.930 lei – echivalent a 4.017 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

**Director Executiv,  
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea  
si legalitatea in solidar cu intocmitorul in scrisului  
Semnatura:

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

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului  
administrativ  
Semnatura:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
Nr. 313890/1  
Ziua 14 Luna 09 Anul 2023  
Anexe

copie

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

Nr. Inreg. 20230913OF02 din 13.09.2023

CATRE,

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

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

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

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



|  |   |            |                                       |
|--|---|------------|---------------------------------------|
| <b>EVALUARI<br/>PROPRIETĂȚI<br/>IMOBILIARE</b> | <b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b><br><b>F16/693/2008: CUI 24317899</b><br><b>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul<br/>Dolj.</b><br><b>Tel: 0728977411; 0766444770</b><br><b>e-mail: pfablanariu@gmail.com</b> |            | <b>EVALUARI<br/>BUNURI<br/>MOBILE</b> |
| <b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>               |   |            |                                       |
| <b>Nr. raport</b>                              | <b>2023091101</b>   | <b>din</b> | <b>11.09.2023</b>                     |
| <b>Nota de comanda</b>                         | <b>300226</b>   | <b>din</b> | <b>05.09.2023</b>                     |

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

**Stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea S.C. INTIM 1996 S.R.L., asupra terenului în suprafața de 59 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Calea București, nr. 141, bl. N7, județul Dolj, conform H.C.L. nr. 451/31.08.2023**



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

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

S.C. INTIM 1996 S.R.L..

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

**-2023-**

## **SCRISOARE DE INAINTARE**

**Catre:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comandă nr. 300226 din 05.09.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 11.09.2023.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul în suprafața de 59 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Calea București, nr. 141, bl. N7, județul Dolj, conform H.C.L. nr. 451/31.08.2023.*

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

Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru *stabilirea quantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea S.C. INTIM 1996 S.R.L., asupra terenului în suprafața de 59 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Calea București, nr. 141, bl. N7, județul Dolj, conform H.C.L. nr. 451/31.08.2023.*

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

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

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

**1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 59 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

| Suprafața teren | Valoare de piață teren  |
|-----------------|---|
| 59,00 mp        | 88.425 lei echivalent a 17.812 euro ( 1.498,72 lei/mp echivalent a 301,90 euro/mp ) |

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

**2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 59 mp:**

| Suprafața teren | Valoare de piață a redevenței anuale |  |
|-----------------|--------------------------------------|--|
| 59,00 mp        | 8.365 lei echivalent a               | 1.685 euro ( 141,78 lei/mp/an echivalent a 28,56 euro/mp/an )    |
|                 | Valoare de piață a redevenței lunare |  |
|                 | 697,08 lei echivalent a              | 140,42 euro ( 11,81 lei/mp/lună echivalent a 2,38 euro/mp/lună ) |

**3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:**

| Rata inflației                                    | Suprafața | IPC    | Valoare unitară lunară |                   | Valoare unitară anuală |                  | Contravaloarea folosinței pe an |                   |
|---|-----------|--------|------------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------|
| Valoare unitară septembrie 2023                   | 59,00 mp  |        | 11,81 lei/mp/lună      | 2,38 euro/mp/lună |                        |                  |                                 |                   |
| Rata inflației iulie 2022 iunie 2023              |           | 10,30% | 10,60 lei/mp/lună      | 2,13 euro/mp/lună | 127,18 lei/mp/an       | 25,62 euro/mp/an | 7.503 lei                       | 1.511 euro        |
| Rata inflației iulie 2021 iulie 2022              |           | 15,00% | 9,01 lei/mp/lună       | 1,81 euro/mp/lună | 108,10 lei/mp/an       | 21,78 euro/mp/an | 6.378 lei                       | 1.285 euro        |
| Rata inflației iulie 2020 iulie 2021              |           | 5,00%  | 8,56 lei/mp/lună       | 1,72 euro/mp/lună | 85,58 lei/mp/an        | 20,69 euro/mp/an | 5.049 lei                       | 1.221 euro        |
| <b>Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani</b> |           |        |                        |                   |                        |                  | <b>18.930 lei</b>               | <b>4.017 euro</b> |

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blăneriu





## CUPRINS

|   |    |           |
|---|----|-----------|
| <b>SINTEZA EVALUĂRII</b>  |    | <b>5</b>  |
| <b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>   |    | <b>9</b>  |
| <b>1 TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII</b>   |    | <b>11</b> |
| 1.1. EVALUATOR  | 11 | 11        |
| 1.2. CLIENT   | 11 | 11        |
| 1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI  |    | 11        |
| 1.4. PROPRIETAR   |    | 11        |
| 1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII   |    | 11        |
| 1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII   |    | 11        |
| 1.7. SCOPUL EVALUĂRII   |    | 12        |
| 1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII  |    | 12        |
| 1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII  |    | 13        |
| 1.9.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>   |    | 13        |
| 1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>  |    | 14        |
| 1.9.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>                |    | 14        |
| 1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>         |    | 14        |
| 1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>   |    | 14        |
| 1.10. SURSELE DE INFORMARE  |    | 15        |
| 1.10.1. <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>   |    | 15        |
| 1.10.2. <i>Informații din piața imobiliară</i>  |    | 15        |
| 1.10.3. <i>Alte surse de informații verificate</i>  |    | 15        |
| 1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE   |    | 15        |
| 1.11.1. <i>Ipoteze</i>  | 15 | 15        |
| 1.11.2. <i>Ipoteze speciale</i>   |    | 17        |
| 1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE   |    | 17        |
| 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE   |    | 17        |
| <b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>   |    | <b>18</b> |
| 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE  |    | 18        |
| 2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluate</i>  |    | 18        |
| 2.1.2. <i>Descrierea juridică</i>   |    | 19        |
| 2.1.3. <i>Sarcini</i>   | 19 | 19        |
| 2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>   |    | 19        |
| <b>3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>   |    | <b>20</b> |
| 3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE   |    | 20        |
| 3.2. CONSIDERĂȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE   |    | 20        |
| 3.3. OFERTA COMPETITIVĂ   |    | 21        |
| 3.4. CEREREA SOLVABILĂ  |    | 21        |
| 3.5. CONSIDERĂȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE   |    | 22        |
| <b>4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ</b>  |    | <b>23</b> |
| 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE   |    | 23        |
| 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE  |    | 24        |
| 4.2.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>                  |    | 24        |
| 4.2.2. <i>Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață</i> |    | 25        |
| <b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>   |    | <b>27</b> |
| <b>ANEXE</b>  |    | <b>30</b> |

## SINTEZA EVĂLUARII

|   |  |
|---|--|
| <b>Evaluator</b>  | 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  |
| <b>Client</b>   | MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214  |
| <b>Utilizatori desemnați</b>                                  | MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și S.C. INTIM 1996 S.R.L.   |
| <b>Proprietar</b>   | Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA  |
| <b>Comanda/contract</b>                                       | Nota de comandă nr. 300226 din 05.09.2023  |
| <b>Data raportului</b>  | 11.09.2023   |
| <b>Data inspecției</b>  | Inspekția s-a realizat în data de 11.09.2023, în prezența utilizatorului desemnat  |
| <b>Data evaluării</b>   | 11.09.2023   |
| <b>Curs BNR valabil la data evaluării, 11.09.2023</b>         | 1 Euro = 4,9643 lei  |
| <b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b> | Teren în suprafața de 59 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament,-anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 451/31.08.2023.  |
| <b>Suprafete, nr. cadastral, carte funciara</b>               | Teren intravilan curți construcții în suprafața de 59 mp, identificat cu nr. cad. 12628, inscris în CF 23890 UAT Craiova   |
| <b>Adresa proprietății</b>                                    | Municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 141, bl. N7, colt cu str. Eustețiu Stoenescu, județul Dolj   |
| <b>Utilizare existenta</b>                                    | Terenul are categoria intravilan curți construcții, ocupat de o terasă spațiu comercial - restaurant   |
| <b>Scopul evaluării</b>                                       | Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea S.C. INTIM 1996 S.R.L., asupra terenului în suprafața de 59 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Calea București, nr. 141, bl. N7, județul Dolj, conform H.C.L. nr. 451/31.08.2023 |
| <b>Tipul valorii estimate</b>                                 | Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de   |

piață a chiriei.

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

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

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

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

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

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

Conform HCL Craiova nr. 372 / 17.07.2023, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

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

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

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

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

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
|                                   | <p>interpretarea definiției <i>chiriei de piață</i>. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea <i>chiriei de piață</i> ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)</p> <p>“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 locatorului.” (SEV230, C11).</p> <p>Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013</p> <p>Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Standarde generale:</i> SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;</li> <li>- <i>Standarde pentru active bunuri imobile:</i> SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;</li> <li>- <i>Standarde pentru utilizări specifice:</i> SEV 400 Verificarea evaluării.</li> </ul> <p>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:</p> <p><b><i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i></b></p> <p>Estimarea valorii de piață a terenului și a quantumului prestației titularului dreptului de suprafață sunt detaliate în anexele prezentului raport</p> |
| <p><b>Observatii speciale</b></p> | <p>Terenul în suprafață de 59 mp, are categoria curți construcții, și este acoperit de o terasă spațiu comercial tip restaurant, construcție provizorie, edificată în fața blocului N7</p> <p>Terenul pe care este amplasată această terasă spațiu comercial în suprafața de 59 mp, aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local nr. nr.70/2019 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, anexă, poz.12</p>  |

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

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Metode de evaluare</b> | Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului<br><br>Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață |
|---------------------------|---|

**1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 59 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

|                        |                                     |   |
|------------------------|-------------------------------------|---|
| <b>Suprafața teren</b> | <b>Valoare de piață teren</b>       |   |
| 59,00 mp               | 88.425 lei echivalent a 17.812 euro | ( 1.498,72 lei/mp echivalent a 301,90 euro/mp ) |

**2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 59 mp:**

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| <b>Suprafața teren</b> | <b>Valoare de piață a redevenței anuale</b> |  |
| 59,00 mp               | 8.365 lei echivalent a 1.685 euro           | ( 141,78 lei/mp/an echivalent a 28,56 euro/mp/an )   |
|                        | <b>Valoare de piață a redevenței lunare</b> |  |
|                        | 697,08 lei echivalent a 140,42 euro         | ( 11,81 lei/mp/lună echivalent a 2,38 euro/mp/lună ) |

**3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:**

| Rata inflației                                    | Suprafața | IPC    | Valoare unitară lunară |                   | Valoare unitară anuală |                  | Contravaloarea folosinței pe an |                   |
|---|-----------|--------|------------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------|
| Valoare unitară septembrie 2023                   | 59,00 mp  |        | 11,81 lei/mp/lună      | 2,38 euro/mp/lună |                        |                  |                                 |                   |
| Rata inflației iulie 2022 - iunie 2023            |           | 10,30% | 10,60 lei/mp/lună      | 2,13 euro/mp/lună | 127,18 lei/mp/an       | 25,62 euro/mp/an | 7.503 lei                       | 1.511 euro        |
| Rata inflației iulie 2021 - iulie 2022            |           | 15,00% | 9,01 lei/mp/lună       | 1,81 euro/mp/lună | 108,10 lei/mp/an       | 21,78 euro/mp/an | 6.378 lei                       | 1.285 euro        |
| Rata inflației iulie 2020 - iulie 2021            |           | 5,00%  | 8,56 lei/mp/lună       | 1,72 euro/mp/lună | 85,58 lei/mp/an        | 20,69 euro/mp/an | 5.049 lei                       | 1.221 euro        |
| <b>Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani</b> |           |        |                        |                   |                        |                  | <b>18.930 lei</b>               | <b>4.017 euro</b> |

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunostițelor 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 terte 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 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.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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



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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## 1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

### 1.1. EVALUATOR

---

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

### 1.2. CLIENT

---

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

### 1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

---

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

S.C. INTIM 1996 S.R.L.

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### 1.4. PROPRIETAR

---

Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

### 1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII

---

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 300226 din 05.09.2023

**Data raportului:** 11.09.2023 ;

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

**Data evaluării:** 11.09.2023;

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

### 1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

---

Prezentul raport de evaluare se referă la în suprafața de 59 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament,-anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 451/31.08.2023.

**Adresa:** Municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 141, bl. N7, colt cu str. Eustețiu Stoenescu, județul Dolj

**Utilizarea actuală:** Terenul are categoria intravilan curți construcții, ocupat de o terasă spațiu comercial - restaurant



## **1.7. SCOPUL EVALUĂRII**

Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea S.C. INTIM 1996 S.R.L., asupra terenului în suprafața de 59 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Calea București, nr. 141, bl. N7, județul Dolj, conform H.C.L. nr. 451/31.08.2023.

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

## **1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII**

### ***1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare***

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

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

- Analiza piețeti imobiliare generale și specifice.

### **1.9.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 300226 din 05.09.2023;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 451 din 31.08.2023;
- Referat de aprobare al Direcției Patrimoniu nr. 277908 din 17.08.2023;
- Raport nr. 277921 din 17.08.2023, al Direcției Patrimoniu privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. INTIM 1996 S.R.L., asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Calea București, nr. 141, bl. N7, jud. Dolj;
- Raport de avizare nr. 283787 din 22.08.2023 al Direcției Juridice;
- Fișa mijlocului fix;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 70 din 28.02.2019;
- Anexa la H.C.L. nr. 70/2019;
- Plan de situație.

### **1.9.3. 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 proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

*Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării

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

- Nu este cazul.

### **1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## **1.10. SURSELE DE INFORMARE**

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

### **1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate**

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

### **1.10.2. Informații din piața imobiliară**

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

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

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

### **1.10.3. Alte surse de informații verificate**

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;<sup>2</sup> - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;<sup>3</sup> - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE<sup>4</sup> - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

## **1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.11.1. Ipoteze**

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

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

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

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

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

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

### ***1.11.2. Ipoteze speciale***

Nu este cazul.



## **1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

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

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

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

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

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

## **1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



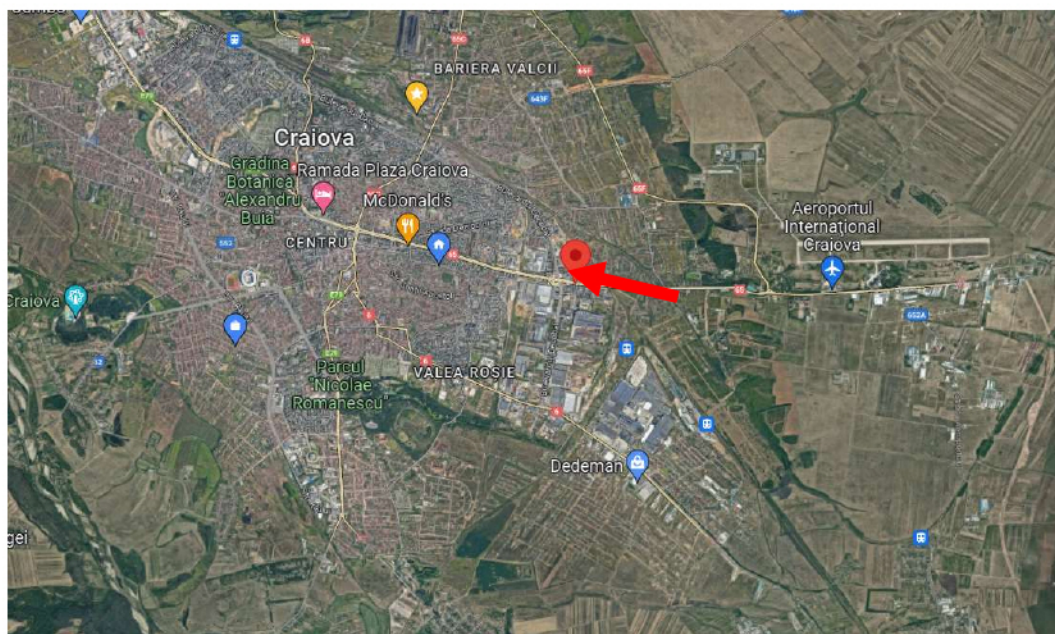
## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

#### 2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul în suprafața de 59 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Calea București, nr. 141, bl. N7, județul Dolj, conform H.C.L. nr. 451/31.08.2023.

Localizarea proprietății este prezentată mai jos, fiind realizata scriptic pe baza documentatiei primite.



### **2.1.2. Descrierea juridica**

Terenul în suprafață de 59 mp, are categoria curți construcții, și este acoperit de o terasă spațiu comercial tip restaurant, construcție provizorie, edificată în fata blocului N7

Terenul pe care este amplasată această terasă spațiu comercial în suprafața de 59 mp, aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local nr. nr.70/2019 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, anexă, poz.12.

### **2.1.3. Sarcini**

Conform documentor puse la dispoziție terenul este liber de sarcini.

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

### **2.1.4. Descrierea proprietății**

#### **Descrierea zonei de amplasare**

|   |   |
|---|---|
| <i>Zona de amplasare</i>                              | Municipiul Craiova, cartier Lapus, str. Calea Bucuresti, nr. 141, bl. N7, colt cu str. Eustețiu Stoenescu, județul Dolj   |
| <i>Artere importante de circulație prin apropiere</i> | Pietonal: str. Calea București și str. Eustețiu Stoenescu<br>Auto: str. Calea București și str. Eustețiu Stoenescu<br>Calitatea rețelelor de transport: afsaltate   |
| <i>Caracterul edilitar al zonei</i>                   | Tipul zonei: rezidențială-comercială  |
| <i>Utilitati edilitare</i>                            | Rețea urbană de energie electrică: existentă<br>Rețea urbană de apă: existentă<br>Rețea urbană de termoficare: existentă<br>Rețea urbană de gaze: existentă<br>Rețea urbană de canalizare: existentă<br>Rețea urbană de telefonie: existentă<br>Rețea urbană de transmisii de date: existentă |
| <i>Gradul de poluare al zonei</i>                     | Corespunzător traficului auto   |
| <i>Ambient</i>  | Liniștit  |

#### **Descrierea terenului**

##### **Teren în suprafața de 59 mp**

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <i>Nr. cad.</i>                     | Neidentificat  |
| <i>Carte funciara</i>               | Neidentificat  |
| <i>Suprafata</i>                    | 59 mp  |
| <i>Categorie teren</i>              | Intravilan curți construcții   |
| <i>Deschidere</i>                   | La str. Calea București și str. Eustețiu Stoenescu   |
| <i>Concluzii în urma inspecției</i> | Terenul este acoperit de o terasa spațiu comercial-restaurant, construcție provizorie, aflata în proprietatea S.C. INTIM 1996 S.R.L. |



### **3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE**

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

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

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

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

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

#### **3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**

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

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

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

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

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

#### **3.2. CONSIDERĂȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**

Craiova este municipiul de reședință al judetului 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 podiușul 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, populația cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

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

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

### **3.4. CEREREA SOLVABILA**

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

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

În lunile iulie – septembrie 2023 pe piața închirierilor 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 chiriei de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care închiriază)”, cu un număr redus de contracte, al căror chirie este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slaba dinamică a 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.

### **3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI**

---

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

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

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

## **4 EVALUAREA PROPRIUZISA**

### **4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

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

#### **Utilizarile probabile în mod rezonabil**

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

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

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

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

**permisa legal:** prin HCL nr. 451 din 31.08.2023, s-a stabilit dreptul de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. INTIM 1996 S.R.L., pe o perioadă de 10 ani, asupra terenului în suprafața de 59 mp, situat în Municipiul Craiova, str. Calea București, nr. 141, bl. N7, județul Dolj.

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

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

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

## **4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexele 1.2. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului în suprafața de 59 mp, ce stău la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

| Suprafața teren | Valoare de piață teren  |
|-----------------|---|
| 59,00 mp        | 88.425 lei echivalent a 17.812 euro ( 1.498,72 lei/mp echivalent a 301,90 euro/mp ) |

#### **4.2.2. Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar**

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

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

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

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

Ținând cont de existența pe teren a unei construcții tip terasă comercială - restaurant, construcție provizorie, cu o durată medie de viață de 25 ani, vârsta efectivă și uzura acesteia se consideră ca perioada luată în calcul pentru închiriere să fie de 25 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea chiriei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 25 ani

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

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

Unde :

V = Valoare de piață teren

R = Redeventa anuală

k = Rata de actualizare

n = Perioada de recuperare în cazul concesiunii luata în calcul (25 ani)

f = Factor de actualizare

Redeventa anuală= Valoarea de piață teren / f

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

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

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

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

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

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

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor externe reprezentată reatingul de tara al Romaniei, care este: 3,79%.

In concluzie, k=RB + Ri = 5,67% + 3,79% = 9,46%

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

| Suprafata teren | <b>Valoare de piata a redevenței anuale</b> |  |
|-----------------|---|--|
| 59,00 mp        | 8.365 lei echivalent a                      | 1.685 euro ( 141,78 lei/mp/an echivalent a 28,56 euro/mp/an )    |
|                 | <b>Valoare de piata a redevenței lunare</b> |  |
|                 | 697,08 lei echivalent a                     | 140,42 euro ( 11,81 lei/mp/luna echivalent a 2,38 euro/mp/luna ) |



## 5 ANALIZA REZULTATELOR și CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

**obținut următoarele valori:**

**1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 59 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

| Suprafata teren | Valoare de piata teren  |
|-----------------|---|
| 59,00 mp        | 88.425 lei echivalent a 17.812 euro ( 1.498,72 lei/mp echivalent a 301,90 euro/mp ) |

**2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 59 mp:**

| Suprafata teren | Valoare de piata a redeventei anuale   |
|-----------------|--|
| 59,00 mp        | 8.365 lei echivalent a 1.685 euro ( 141,78 lei/mp/an echivalent a 28,56 euro/mp/an )     |
|                 | Valoare de piata a redeventei lunare   |
|                 | 697,08 lei echivalent a 140,42 euro ( 11,81 lei/mp/luna echivalent a 2,38 euro/mp/luna ) |

**3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:**

| Rata inflatiei                                    | Suprafata | IPC    | Valoare unitara lunara |                   | Valoare unitara anuala |                  | Contravaloarea folosintei pe an |                   |
|---|-----------|--------|------------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------|
| Valoare unitara septembrie 2023                   | 59,00 mp  |        | 11,81 lei/mp/luna      | 2,38 euro/mp/luna |                        |                  |                                 |                   |
| Rata inflatiei iulie 2022 iunie 2023              |           | 10,30% | 10,60 lei/mp/luna      | 2,13 euro/mp/luna | 127,18 lei/mp/an       | 25,62 euro/mp/an | 7.503 lei                       | 1.511 euro        |
| Rata inflatiei iulie 2021 iulie 2022              |           | 15,00% | 9,01 lei/mp/luna       | 1,81 euro/mp/luna | 108,10 lei/mp/an       | 21,78 euro/mp/an | 6.378 lei                       | 1.285 euro        |
| Rata inflatiei iulie 2020 iulie 2021              |           | 5,00%  | 8,56 lei/mp/luna       | 1,72 euro/mp/luna | 85,58 lei/mp/an        | 20,69 euro/mp/an | 5.049 lei                       | 1.221 euro        |
| <b>Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani</b> |           |        |                        |                   |                        |                  | <b>18.930 lei</b>               | <b>4.017 euro</b> |



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

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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat**

## **ANEXE**

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

**Anexa 1** Calcule

**Anexa 1.1. Prezentarea 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>59,00 mp</b>   | 40 mp                          | 230 mp  | 160 mp  |
| <b>Preț (Euro)</b>   | <b>?</b>  | 15.000 euro                    | 125.000 euro                                    | 64.000 euro                                   |
| <b>Preț (Euro/mp)</b>  |   | 375,00 euro/mp                 | 543,48 euro/mp                                  | 400,00 euro/mp                                |
| <b>Localizare</b>  | <b>Craiova, Calea Bucuresti, nr.141, bl. N7, judetul Dolj</b> | Craiova, Bresti, jud. Dolj     | Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj | Craiova, Brazda lui Novac, Simplon, jud. Dolj |
| <b>Drept de proprietate transmis</b>                           | <b>Integral</b>   | Integral                       | Integral  | Integral                                      |
| <b>Restrictii de utilizare</b>                                 | <b>Fara</b>   | Fara                           | Fara  | Fara  |
| <b>Conditii de finantare</b>                                   | <b>La piata</b>   | La piata                       | La piata  | La piata                                      |
| <b>Conditii de vanzare</b>                                     | <b>Nepartinitoare</b>   | Nepartinitoare                 | Nepartinitoare                                  | Nepartinitoare                                |
| <b>Conditii de piata</b>                                       | <b>sept.23</b>  | sept.23                        | sept.23   | sept.23                                       |
| <b>Acces</b>   | <b>La str. Principala</b>                                     | La str. Principala             | La str. Principala                              | La str. Principala                            |
| <b>Topografie</b>  | <b>Plan/Forma</b>   | Neregulata                     | Regulata  | Ragulata                                      |
| <b>Utilitati</b>   | <b>Toate la limita de proprietate</b>                         | Toate la limita de proprietate | Toate la limita de proprietate                  | Toate la limita de proprietate                |
| <b>Utilizare</b>   | <b>Intravilan curti constructii</b>                           | Intravilan curti constructii   | Intravilan curti constructii                    | Intravilan curti constructii                  |
| <b>Altele/Constructii demolabile etc</b>                       | <b>Nu</b>   | Nu                             | Nu  | Nu  |

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

**Anexa 1.2. Grila de calcul și explicarea ajustarilor**

| ANEXA 1.1.                                 |   |                                    |  |  |
|--|---|------------------------------------|--|--|
| EVALUAREA TERENULUI - COMPARAȚIA DIRECTĂ   |   |                                    |  |  |
| CORECTII/Ajustari                          | subiect   | PROPRIETĂȚI COMPARABILE            |  |  |
|  |   | Comp.1                             | Comp.2   | Comp.3   |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>      |   |                                    |  |  |
| Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)            | ?   | 375,0                              | 543,5  | 400,0  |
| Tipul tranzactiei                          |   | <i>oferta vanzare</i>              | <i>oferta vanzare</i>                                  | <i>oferta vanzare</i>                                |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)         |   | -20%                               | -20%   | -20%   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)    |   | -75,0                              | -108,7   | -80,0  |
| Preț ajustat (EUR/mp)                      |   | 300,0                              | 434,8  | 320,0  |
| <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)                      |   | 300,0                              | 434,8  | 320,0  |
| <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)                      |   | 300,0                              | 434,8  | 320,0  |
| <b>Condiții de finanțare</b>               | <b>La piata</b>   | <b>La piata</b>                    | <b>La piata</b>  | <b>La piata</b>                                      |
| Ajustare pentru finanțare                  |   | 0%                                 | 0%   | 0%   |
| Preț ajustat (EUR/mp)                      |   | 300,0                              | 434,8  | 320,0  |
| <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)                      |   | 300,0                              | 434,8  | 320,0  |
| <b>Condiții de piata</b>                   | <b>sept.23</b>  | <b>sept.23</b>                     | <b>sept.23</b>   | <b>sept.23</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>300,0</b>                       | <b>434,8</b>   | <b>320,0</b>   |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>     |   |                                    |  |  |
| <b>Localizare</b>                          | <b>Craiova, Calea Bucuresti, nr.141, bl. N7, judetul Dolj</b> | <b>Craiova, Brestii, jud. Dolj</b> | <b>Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj</b> | <b>Craiova, Brazda lui Novac, Simplon, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                               |   | 0%                                 | -24%   | -6%  |
| Ajustare (EUR/mp)                          |   | 0,0                                | -104,3   | -19,2  |
| Preț ajustat (EUR/mp)                      |   | 300,0                              | 330,4  | 300,8  |
| <b>Acces</b>                               | <b>La str. Principala</b>                                     | <b>La str. Principala</b>          | <b>La str. Principala</b>                              | <b>La str. Principala</b>                            |
| Ajustare (%)                               |   | 0%                                 | 0%   | 0%   |
| Ajustare (EUR/mp)                          |   | 0,0                                | 0,0  | 0,0  |
| Preț ajustat (EUR/mp)                      |   | 300,0                              | 330,4  | 300,8  |
| <b>Suprafata (mp)</b>                      | <b>59,00</b>  | <b>40,00</b>                       | <b>230,00</b>  | <b>160,00</b>  |
| Ajustare (%)                               |   | 0,63%                              | -0,99%   | -0,84%   |
| Ajustare (EUR)                             |   | 1,9                                | -3,3   | -2,5   |
| Preț ajustat (EURO)                        |   | 301,9                              | 327,2  | 298,3  |
| <b>Topografie</b>                          | <b>Plana</b>  | <b>Plan</b>                        | <b>Plana</b>   | <b>Plana</b>   |
| #REF!                                      |   | 0%                                 | 0%   | 0%   |
| Ajustare (EUR/mp)                          |   | 0,0                                | 0,0  | 0,0  |
| Preț ajustat (EUR/mp)                      |   | 301,9                              | 327,2  | 298,3  |
| <b>Forma /raportul laturilor</b>           | <b>Neregulata</b>   | <b>Regulata</b>                    | <b>Regulata</b>  | <b>Regulata</b>                                      |
| Ajustare (%)                               |   | 0%                                 | 0%   | 0%   |
| Ajustare (EUR/mp)                          |   | 0,0                                | 0,0  | 0,0  |
| Preț ajustat (EUR/mp)                      |   | 301,9                              | 327,2  | 298,3  |

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

| <i>Utilizare</i>   | <i>Intravilan curti<br/>construcții</i> | <i>Intravilan curti<br/>construcții</i> | <i>Intravilan curti<br/>construcții</i> | <i>Intravilan curti construcții</i> |
|--|---|---|---|-------------------------------------|
| Ajustare (%)   |   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                  |
| Ajustare (EUR/mp)  |   | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                 |
| Pret ajustat (EUR/mp)  |   | 301,9                                   | 327,2                                   | 298,3                               |
| <i>Altele/Construcții demolabile etc</i>   | <i>Nu</i>                               | <i>Nu</i>                               | <i>Nu</i>                               | <i>Nu</i>                           |
| Ajustare (%)   |   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                  |
| Ajustare (EUR/mp)  |   | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                 |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>   |   | <b>301,90</b>                           | <b>327,16</b>                           | <b>298,27</b>                       |
| ajustare totală netă (EUR/mp)  |   | 1,9                                     | -107,6                                  | -21,7                               |
| ajustare totală netă (%)   |   | 1%                                      | -20%                                    | -5%                                 |
| ajustare totală brută (EUR/mp)   |   | 1,90                                    | 107,62                                  | 21,73                               |
| ajustare totală brută (%)  |   | 1%                                      | <b>20%</b>                              | <b>5%</b>                           |
| <b>Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)</b> |   |   |   |                                     |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>  | <b>301,90</b>                           | <b>EUR/mp</b>                           |   | 4,9643                              |
|  | <b>1.498,72</b>                         | <b>LEI/mp</b>                           |   |                                     |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>   | <b>17.812</b>                           | <b>EUR</b>                              |   |                                     |
|  | <b>88.425</b>                           | <b>LEI</b>                              |   |                                     |



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

**EXPLICATII AJUSTARI**

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 10-20%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau

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

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 considera 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 considera 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 considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare

| 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.

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

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

**AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII**

**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

| Comparabila vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
|                          | similar         | mai bună          | mai bună          |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | -24%              | -6%               |

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 ușor și drumuri asfaltate, cumparatorii plătesc mai mult.

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

Nu au fost necesare ajustări

**Suprafața (mp)**

În cazul suprafețelor foarte mici de cca 150 mp de teren numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață este mai greu de utilizat, influențând valoarea terenului, prețul scade direct proporțional cu suprafața, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.

| Comparabila vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | mai mare          | mai mică          | mai mică          |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | 1%                | -1%               | -1%               |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

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

| <b>Topografie</b>  |                 |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| 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  |                 |                 |                 |
|  | <b>Comp 1</b>   | <b>Comp 2</b>   | <b>Comp 3</b>   |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>  | similara        | similara        | similara        |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>   | nu se ajusteaza | nu se ajusteaza | nu se ajusteaza |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>  | 0%              | 0%              | 0%              |
| Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.   |                 |                 |                 |
| <b>Forma / raportul laturilor</b>  |                 |                 |                 |
| Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.   |                 |                 |                 |
|  | <b>Comp 1</b>   | <b>Comp 2</b>   | <b>Comp 3</b>   |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>  | similara        | similara        | similara        |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>   | nu se ajusteaza | nu se ajusteaza | nu se ajusteaza |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>  | 0%              | 0%              | 0%              |
| Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de   |                 |                 |                 |
| <b>Deschidere</b>  |                 |                 |                 |
| Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.  |                 |                 |                 |
|  | <b>Comp 1</b>   | <b>Comp 2</b>   | <b>Comp 3</b>   |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>  | similare        | similare        | similare        |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>   | nu se ajusteaza | nu se ajusteaza | nu se ajusteaza |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>  | 0%              | 0%              | 0%              |
| Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi   |                 |                 |                 |
| <b>Utilizare</b>   |                 |                 |                 |
| Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.   |                 |                 |                 |
|  | <b>Comp 1</b>   | <b>Comp 2</b>   | <b>Comp 3</b>   |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>  | similara        | similara        | similara        |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>   | nu se ajusteaza | nu se ajusteaza | nu se ajusteaza |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>  | 0%              | 0%              | 0%              |
| Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor  |                 |                 |                 |
| <b>Altele/Constructii demolabile etc</b>   |                 |                 |                 |
| In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin. |                 |                 |                 |
|  | <b>Comp 1</b>   | <b>Comp 2</b>   | <b>Comp 3</b>   |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>  | similar         | similar         | similar         |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>   | nu se ajusteaza | nu se ajusteaza | nu se ajusteaza |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>  | 0%              | 0%              | 0%              |

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

**Anexa 1.3. Abordarea prin venit**

| ANEXA 1.3.   |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--|----------------------------------|--------|--------|--------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)   |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Curs BNR valabil la data de:   |                                  |        |        |        | 4,9643 lei/euro |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| <b>Date initiale</b>   |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 1 Teren intravilan   |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Suprafata  |                                  |        |        |        | 59 mp           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul  |                                  |        |        |        | 25 ani          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| <b>Legenda</b>   |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| V  | Valoare drept de folosinta cedat |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| R  | Redeventa anuala                 |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| k  | Rata de actualizare              |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| n  | Numar de ani luati in calcul     |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| f  | Factor de capitalizare           |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| <b>Calcul</b>  |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| $V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$ |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| $f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$   |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 1 Teren intravilan <span style="float: right;">10</span>   |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Suprafata  |                                  |        |        |        | 59 mp           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Val unitara teren estimata   |                                  |        |        |        | 301,90 euro/mp  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|  |                                  |        |        |        | 1498,72 lei/mp  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Val teren  |                                  |        |        |        | 17812,1 euro    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul  |                                  |        |        |        | 25 ani          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| k=Rb+Ri  |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei  |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Rb   | = 5,67%                          |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Ri   | = 3,79%                          |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| k  | = 9,46%                          |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| f  | = 0,9136                         |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| f  | = 9,4699                         |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| <b>ANUL</b>  |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0  | 1                                | 2      | 3      | 4      | 5               | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     |
| 2023   | 2024                             | 2025   | 2026   | 2027   | 2028            | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   |
|  | 0,9136                           | 0,8347 | 0,7626 | 0,6967 | 0,6365          | 0,5815 | 0,5313 | 0,4854 | 0,4434 | 0,4051 | 0,3701 | 0,3381 | 0,3089 | 0,2822 | 0,2578 |
| <b>ANUL</b>  |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 16   | 17                               | 18     | 19     | 20     | 21              | 22     | 23     | 24     | 25     |        |        |        |        |        |        |
| 2039   | 2040                             | 2041   | 2042   | 2043   | 2044            | 2045   | 2046   | 2047   | 2048   |        |        |        |        |        |        |
| 0,235572   | 0,2152                           | 0,1966 | 0,1796 | 0,1641 | 0,1499          | 0,1370 | 0,1251 | 0,1143 | 0,1045 |        |        |        |        |        |        |
| <b>Redeventa anuala</b>  |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| R  | = 1880,91 euro/an                |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|  | = 9337,39 lei/an                 |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|  | = 31,88 euro/mp/an               |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|  | = 158,26 lei/mp/an               |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| <b>Redeventa lunara</b>  |                                  |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| R lunar  | = 156,74 euro/luna               |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| R lunar  | = 778,12 lei/luna                |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Chirie unitara lunara  | = 2,66 euro/mp/luna              |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|  | = 13,19 lei/mp/luna              |        |        |        |                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |

**Anexa 1.4. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani**

| Rata inflației                                    | Suprafata | IPC    | Valoare unitara lunara |                   | Valoare unitara anuala |                  | Contravaloarea folosintei pe an |                   |
|---|-----------|--------|------------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------|
| Valoare unitara septembrie 2023                   | 59,00 mp  |        | 11,81 lei/mp/luna      | 2,38 euro/mp/luna |                        |                  |                                 |                   |
| Rata inflației iulie 2022 - iunie 2023            |           | 10,30% | 10,60 lei/mp/luna      | 2,13 euro/mp/luna | 127,18 lei/mp/an       | 25,62 euro/mp/an | 7.503 lei                       | 1.511 euro        |
| Rata inflației iulie 2021 - iulie 2022            |           | 15,00% | 9,01 lei/mp/luna       | 1,81 euro/mp/luna | 108,10 lei/mp/an       | 21,78 euro/mp/an | 6.378 lei                       | 1.285 euro        |
| Rata inflației iulie 2020 - iulie 2021            |           | 5,00%  | 8,56 lei/mp/luna       | 1,72 euro/mp/luna | 85,58 lei/mp/an        | 20,69 euro/mp/an | 5.049 lei                       | 1.221 euro        |
| <b>Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani</b> |           |        |                        |                   |                        |                  | <b>18.930 lei</b>               | <b>4.017 euro</b> |

Domeniul: Prețuri de consum

## INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IUNIE 2023

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

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

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

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



Domeniul: Prețuri de consum

## INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IULIE 2022

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

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

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

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

Domeniul: Prețuri de consum

## INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IULIE 2021

### 1. Indicele prețurilor de consum (IPC)

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

### 2. Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC)

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

Grafic: Modificarea anuală a prețurilor de consum (%)



**Anexa 2    Fotografii**




Anexa 3 Oferte  
COMPARABILA 1

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

**storia.ro** De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare Contul meu Adaugă anunț

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Dolj > Craiova > Vand teren pe strada breței suprafata 40 mp



**Vand teren pe strada breței suprafata 40 mp** **15 000 €**  
Craiova, Dolj

Rata estimata: 441 RON /luna    Avans: 11.138 RON (15%)    Perioada imprumutului: 30 ani    [Folosește calculatorul de credite](#)

**Prezentare generală**

|                       |                                 |              |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Suprafață             | 40 m <sup>2</sup>               | Tip teren    | <a href="#">Cere informații</a> |
| Locație               | <a href="#">Cere informații</a> | Dimensiuni   | <a href="#">Cere informații</a> |
| Vizionare la distanță | <a href="#">Cere informații</a> | Tip vânzător | agenție                         |

**Descriere**

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

**Particularități**

Radu  
Agenție  
0768 100 426

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

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

120 / 2000

[Salvează anunțul](#)

Raportează

COMPARABILA 2

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

**SORIN MINEA** [Arată toate anunțurile](#)

**Prezentare generală**

|                       |                                 |              |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Suprafață             | 230 m <sup>2</sup>              | Tip teren    | <a href="#">Cere informații</a> |
| Locație               | <a href="#">Cere informații</a> | Dimensiuni   | <a href="#">Cere informații</a> |
| Vizionare la distanță | <a href="#">Cere informații</a> | Tip vânzător | agenție                         |


**Descriere**

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

**Particularități**

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

Agente imobiliara  
**SORIN MINEA**



766 afișează numărul

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

[Vezi toate ofertele](#)


COMPARABILA 3

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

**storia.ro** De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare Contul meu Adaugă anunț

Unic Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)

[Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare Dolj Craiova Teren intravilan, Brazda lui Novac



**Nicu Radut**  
Agenție  
0774 633 157

Nume\*  
Email\*  
+40 | Număr de telefon  
Am nevoie de mai multe infor...  
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Craiova, Dolj 160 m<sup>2</sup> **64 000 €** Salvează Contact

Unic Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)

Rata estimată: 1.883 RON /luna Avans: 47.520 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Folosește calculatorul de credite Salvează anunțul

Planul etajului [Vezi](#)

**Prezentare generală**

|                       |                                 |              |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Suprafață             | 160 m <sup>2</sup>              | Tip teren    | <a href="#">Cere informații</a> |
| Locație               | <a href="#">Cere informații</a> | Dimensiuni   | <a href="#">Cere informații</a> |
| Vizionare la distanță | <a href="#">Cere informații</a> | Tip vânzător | agenție                         |

**Descriere**

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

Agente imobiliara  
**Unic Imobiliare**  
774 afișează numărul  
Str. Dimitrie Bolintineanu Nr. 14, 200347, Craiova, Dolj (localitate)  
[Vezi toate ofertele](#)

**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 300226 din 05.09.2023;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 451 din 31.08.2023;
- Referat de aprobare al Direcției Patrimoniu nr. 277908 din 17.08.2023;
- Raport nr. 277921 din 17.08.2023, al Direcției Patrimoniu privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. INTIM 1996 S.R.L., asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Calea București, nr. 141, bl. N7, jud. Dolj;
- Raport de avizare nr. 283787 din 22.08.2023 al Direcției Juridice;
- Fișa mijlocului fix;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 70 din 28.02.2019;
- Anexa la H.C.L. nr. 70/2019;
- Plan de situație.





DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr.300226/ 2023

### Notă Comandă

Prin HCL nr.451/2023 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea SC Intim 1996 SRL terenului situat în Craiova, str.Calea București nr.141, bl.N7. Cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 59 mp se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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

| <i>Nume și prenume</i>             | <i>Funcția</i>    | <i>Data</i> |  |
|------------------------------------|-------------------|-------------|--|
| Verificat:<br>Gâlea Ionuț Cristian | Director executiv |             |  |
| Mitucă Lucian Cosmin               | Șef Serviciu      |             |  |
| Întocmit: Gavrilescu Florentina    | Inspector         |             |  |

Lista de difuzare a documentului:

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



## HOTĂRÂREA NR.451

privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea  
S.C. Intim 1996 S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Calea  
Bucuresti, nr. 141, bl. N7

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.277908/2023, raportul nr.277921/2023  
întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.283787/2023 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. Intim 1996 S.R.L.,  
asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 141, bl. N7 și avizele  
nr.39/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului,  
nr.34/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și  
nr.41/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2015 referitoare  
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. Intim  
1996 S.R.L., asupra terenului în suprafață de 59 mp., care aparține domeniului  
privat al municipiului Craiova, situat în str. Calea Bucuresti, nr. 141, bl. N7.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de  
10 ani.
- Art.3.** Quantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat  
la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării  
Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** S.C.Intim 1996 S.R.L. are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la  
adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect  
însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a  
terenului identificat la art.1.

Art.5. Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C.Intim 1996 S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Lucian Costin **DINDIRICĂ**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

Nicoleta **MILULESCU**

Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea SC Intim 1996 SRL, asupra imobilului-teren aferent terasă în suprafață de 59 mp, situat în Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 141, bl. N7, jud. Dolj

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr.191303/01.11.2022, SC. Intim 1996 SRL solicită eliberarea unui titlu legal asupra terenului aferent terasei spațiu comercial aflat în folosința sa gratuită, situat în Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 141, bl. N17.

SC.Intim 1996 SRL este comodant al spațiului comercial conform contractului de comodat nr. 02/01.10.2019.

Terenul pe care este amplasată această terasă spațiu comercial în suprafața de 59 mp, aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local nr. nr.70/2019 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, anexă, poz.12.

În conformitate cu dispozițiile art. 693-702 (Suprafața) și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor HCL nr. 377/2015 prin care s-a aprobat contractul cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea, propunem elaborarea de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea SC. Intim 1996 SRL, asupra bunului imobil-teren intravilan în suprafață de 59 mp, pe o perioadă de 10(zece) ani.

Primar,  
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit:  
Director executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea  
Îmi asum responsabilitatea privind  
fundamentarea, realitatea și legalitatea  
întocmirii acestui act oficial  
Data:  
Semnătura:



Municipiul Craiova  
Primăria Municipiului Craiova  
Direcția Patrimoniu  
Serviciul Patrimoniu  
Nr. 277921/17.08.2023

Avizat,  
Viceprimar,  
Aurelia Filip

## RAPORT

privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață, cu titlu oneros,  
în favoarea SC Intim 1996 SRL, asupra imobilului-teren aferent terasă în suprafață de 59  
mp,  
situat în Craiova, str. Calea București, nr. 141, bl. N7, jud. Dolj

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 277908/17.08.2023 se propune elaborarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea SC. Intim 1996 SRL, asupra bunului imobil-teren intravilan în suprafață de 59 mp, pe o perioadă de 10(zece) ani.

Terenul pe care se află situată terasa spațiului comercial aparține domeniului privat al municipiului Craiova conform HCL nr. 70/2019, anexa, poz. 12, fiind inventariat sub nr. 41001191 (suprafață de 59 mp).

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 11914303/01.11.2022, SC Intim 1996 SRL solicită eliberarea unui titlu legal asupra terenului aferent terasă spațiu comercial, aflat în folosința gratuită până la expirarea contractului de comodat nr. 02/01.10.2019 prelungit prin actul adițional nr. 01/01.08.2023 până la data de 01.08.2063, situat în Craiova, str. Calea București, nr. 141, bl. N17.

Conform prevederilor 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.

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

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarii acestor construcții edificate pe un teren ce aparține autorității locale, contravaloarea folosinței terenului pe care este amplasată terasa, constituind venituri ale autorității locale, propunem constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea SC Intim 1996 SRL, pentru suprafața de 59 mp, identificată în anexă la prezentul raport, pe o perioadă de 10 (zece) ani.

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

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

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

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

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

1.Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea S.C. Intim 1996 S.R.L. asupra terenului în suprafață de 59 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

2.Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la punctul 1 din prezentul raport, se constituie pe o perioadă de 10 (zece) ani .

3.Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la punctul 1 din prezentul raport, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi



supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

4. S.C.Intim S.R.L. are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la data însușirii raportului de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, calculată conform raportului de evaluare .

5.Nerespectarea condiției prevăzută la pct. 4 din prezentul raport, duce la nîncheierea contractului de superfcie.

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. Boaba Anca Maria  
*Îmi asum responsabilitatea pentru  
fundamentarea, realitatea și legalitatea  
întocmirii acestui act oficial*

*Data:*

*Semnătura:*

MUNICIPIUL CRAIOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. **283787/ 22.08.2023**

### **RAPORT DE AVIZARE**

Având in vedere:

-Referatul de aprobare nr. 277908/17.08.2023;

-Raportul nr. 277921 din 17.08.2023 al Directiei Patrimoniu-Serviciul Patrimoniu pentru adoptarea unei hotărâri privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea SC Intim 1996 SRL asupra imobilului-teren aferent terasă, în suprafață de 59 mp, situat în Craiova, str. Calea București nr.141, bl.N7, jud. Dolj;

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

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

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

### **AVIZAM FAVORABIL**

proponerea privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea SC Intim 1996 SRL asupra imobilului-teren aferent terasă, în suprafață de 59 mp, situat în Craiova, str. Calea București nr.141, bl.N7, jud. Dolj.

**Director Executiv,  
Ovidiu Mischianu**

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

Data:

**Semnătura**

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

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

Data:

**Semnătura**

## FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

|   |  |
|---|--|
| Nr. inventar: <b>41001191</b><br>Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: <b>MFDF, 70.11 - din - 26.03.2019</b><br>Valoare de inventar: <b>14703,56</b><br>Valoare de intrare: <b>12980,00</b><br>Amortizare lunara: <b>0,00</b><br>Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice:<br><b>TEREN AF TERASA SP COM CL BUC NR.141,BL.N17</b><br><br>Loc de folosinta: <b>Sediu -terenuri D.Priv.</b><br><br>Accesorii: HCL 70/2019 | Grupa: <b>410. TERENURI - DOM PRIVAT</b>   |
|   | Codul de clasificare: <b>4.1.0. TERENURI DOM PRIVAT</b>  |
|   | Data dării în folosință:<br>Luna: <b>Martie</b> - Anul: <b>2019</b><br><br>Data amortizării complete:<br>Luna: <b>Martie</b> - Anul: <b>2069</b> |
|   | Durata normală de funcționare: <b>600</b> luni<br><br>Cota de amortizare: <b>0,0000 %</b>  |

| Nr. Crt             | Documentul (Numarul, data) | Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix | Buc. | Debit            | Credit      |
|---------------------|----------------------------|---|------|------------------|-------------|
| 1                   | 70.11/26.03.2019           | Intrare in evidenta   | 1    | 12980,00         | 0,00        |
| 2                   | 20/30.12.2021              | Proces reevaluare Dom. Privat - SEDIU TERENURI D.                                   | 1    | 1723,56          | 0,00        |
| <b>Total rulaje</b> |                            |   |      | <b>14703,56</b>  | <b>0,00</b> |
| <b>Sold</b>         |                            |   |      | <b>14.703,56</b> |             |

MUNICIPIUL CRAIOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

**HOTĂRÂREA NR.70**

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

---

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2019.

Având în vedere expunerea de motive nr.24330/2019, rapoartele nr.36424/2019 al Direcției Patrimoniu și nr.36695/2019 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ, prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și rapoartele nr.65/2019 al Comisiei Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.67/2019 al Comisiei pentru Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport, nr.71/2019 al Comisiei de Urbanism, Protecția Mediului și Conservarea Monumentelor, nr.73/2019 al Comisiei Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.75/2019 al Comisiei Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, Hotărârii Guvernului nr.2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, Titlului II-Proprietatea privată, art. 555-557 din Codul Civil și art.41 din Legea nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

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

- a) completarea cu bunurile prevăzute în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
  - b) trecerea din inventarul domeniului privat, în inventarul domeniului public a bunurilor prevăzute în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
-



c) scoaterea din inventarul domeniului privat a bunurilor prevăzute în anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.147/1999 și nr.522/2007.

Art.3. Direcția Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale, prin intermediul Consiliului Județean Dolj, pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii Guvernului nr.141/2008.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Finanțiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

---

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ad



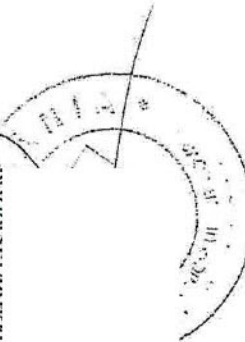
CONTRAȘEMNEAZĂ,  
SECRETAR.



|    |   |       |   |           |
|----|---|-------|---|-----------|
| 9  | Chiller 32,3kw cu ventilocomvectori Casa Bibescu  | 1     | cu clasificare Z.1.17.3 durata<br>functionare 8ani conform pv receptie<br>nr.2145724/2018                       | 68408,34  |
| 10 | Calculator desktop Lenovo V520 cu nonitor   | 46    | cod clasificare 3.2.4 durata<br>functionare 4ani conform pv receptie<br>nr.213753/2018                          | 215620,86 |
| 11 | Pachet echipamente topografice  | 1     | cod clasificare 2.2.1.1 durata<br>functionare 8ani conform pv receptie<br>nr.214684/2018                        | 1172150   |
| 12 | Teren aferent terasă spațiu comercial str. Calea<br>București nr.141, bl.N17, intersecție cu str.E<br>Șloenescu | 59    | proces verbal inventar 30499/2019   | 12980     |
| 13 | Teren aferent bl.3-4, Piața C-tin Brâncuși nr.1-3<br>(fosta Piața găii) in indiviziune                          | 561,5 | sup măsurată a imobilului mai puțin<br>sup de 52,96mp în prop exclusivă a<br>unui proprietar, și sup de 75,53mp | 123530    |

Președinte de ședință,

ADRIAN BRĂNCUȘI



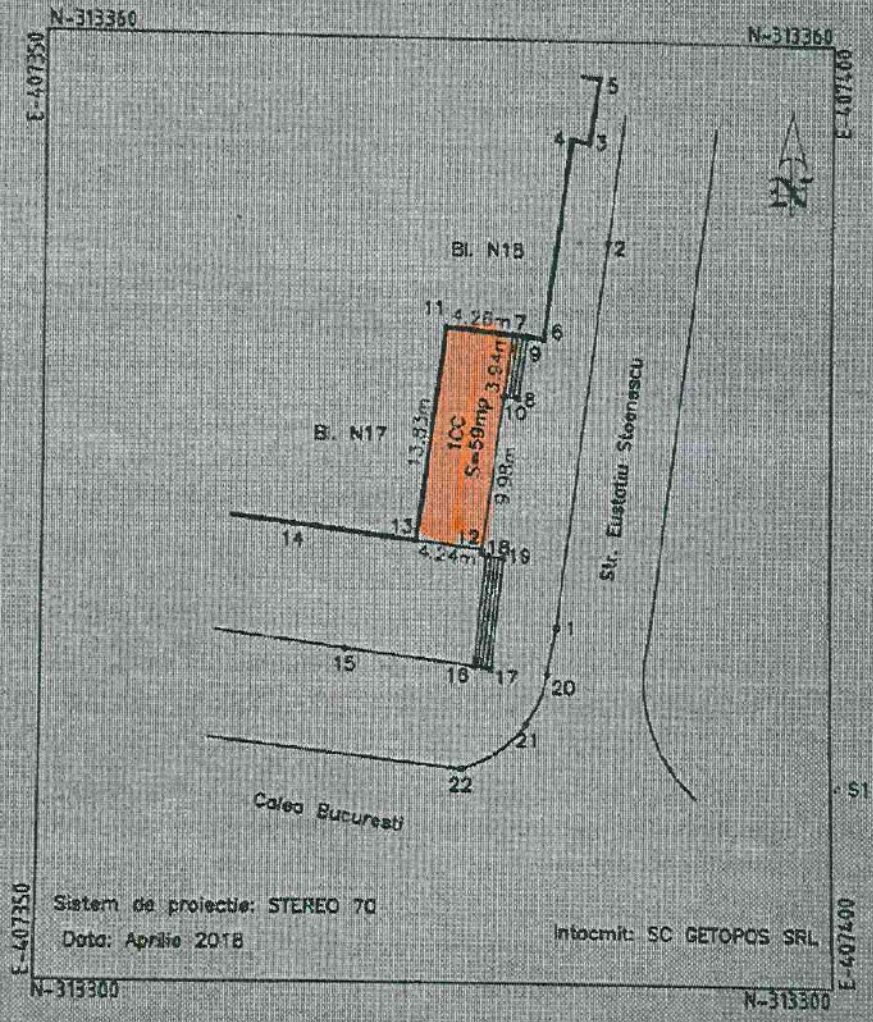
## Intrari bunuri in domeniul privat.

| Nr. Crt. | Denumirea bunului  | supra<br>faşa<br>(mp)/<br>buc | elemente de identificare  | Valoare<br>totală/lei. |
|----------|--|-------------------------------|---|------------------------|
| 1        | Cal Feldioara (hipodrom)   | 1                             | HG 919/2018 Protocol 711/2018   | 436,5                  |
| 2        | Cal Gratiela (hipodrom)  | 1                             | HG 919/2018 Protocol 711/2018   | 7699,5                 |
| 3        | Cal Esenţa (hipodrom)  | 1                             | HG 919/2018 Protocol 711/2018   | 8931,42                |
| 4        | Cal Maraton (hipodrom)   | 1                             | HG 919/2018 Protocol 711/2018   | 5000                   |
| 5        | Cal Jovial (hipodrom)  | 1                             | HG 919/2018 Protocol 711/2018   | 24815,15               |
| 6        | Împrejmuire gard metalic hipodrom  |                               | HG 919/2018 Protocol 711/2018   | 54199,52               |
| 7        | Extensie modul chirii pt contractele inchiriere locuinţe   | 1                             | imobilizari necorporate durata 3ani<br>conform pv 193788/2018                             | 29631                  |
| 8        | Centrală termică Casa Bibescu(cazan mural<br>condensie pe gaz 80kw, cos de fum, pompă<br>recirculare, vas expansiune 80l, regulator de<br>cascada) | 1                             | cod clasificare 2.1.17.3 durata<br>functionare 8ani conform pv receptie<br>nr.215721/2018 | 36874,53               |



Plan de situatie  
Scara 1:500

Ampasament: Craiova, intersectie Calea Bucuresti cu  
str. Eustatit Stoenescu terasa intim, jud. Dolj



Sistem de proiectie: STEREO 70  
Data: Aprilie 2018

Intocmit: SC GETOPOS SRL

Calculul suprafetei ICC

| Pct. | X          | Y          | Distenta |
|------|------------|------------|----------|
| 11   | 313341.873 | 407375.376 | 4.26     |
| 7    | 313341.433 | 407379.616 | 3.94     |
| 10   | 313337.520 | 407379.086 | 9.99     |
| 12   | 313327.638 | 407377.741 | 4.24     |
| 13   | 313328.161 | 407373.536 | 13.83    |
| 11   | 313341.873 | 407375.376 | ***      |

S=59 mp







Material



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr.300226/ 2023

### Notă Comandă

Prin HCL nr.451/2023 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea SC Intim 1996 SRL terenului situat în Craiova, str.Calea București nr.141, bl.N7. Cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 59 mp se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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

| Nume și prenume                    | Funcția           | Data | Semnătură |
|------------------------------------|-------------------|------|-----------|
| Verificat:<br>Gâlea Ionuț Cristian | Director executiv |      |           |
| Mitucă Lucian Cosmin               | Șef Serviciu      |      |           |
| Întocmit: Gavrilescu Florentina    | Inspector         |      |           |

Lista de difuzare a documentului:

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



## HOTĂRÂREA NR.451

privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea  
S.C. Intim 1996 S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Calea  
Bucuresti, nr. 141, bl. N7

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.277908/2023, raportul nr.277921/2023  
întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.283787/2023 întocmit de Direcția  
Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune  
constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. Intim 1996 S.R.L.,  
asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 141, bl. N7 și avizele  
nr.39/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului,  
nr.34/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și  
nr.41/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2015 referitoare  
aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de superficie, 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 superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. Intim  
1996 S.R.L., asupra terenului în suprafață de 59 mp., care aparține domeniului  
privat al municipiului Craiova, situat în str. Calea Bucuresti, nr. 141, bl. N7.
- Art.2.** Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de  
10 ani.
- Art.3.** Cuantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat  
la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării  
Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** S.C.Intim 1996 S.R.L. are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la  
adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect  
însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a  
terenului identificat la art.1.

Art.5. Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C.Intim 1996 S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,**