

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Costache Negruzzi, nr.4

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.200681/2023, raportul nr.205645/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.210818/2023 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.Costache Negruzzi, nr.4;

În conformitate cu prevederile art.697 din Codul civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.151/2023 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Meghișan Gheorghe, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Costache Negruzzi, nr.4;

În temeiul art.108, art.129 alin.2, 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 dlui.Meghișan Gheorghe, asupra terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Costache Negruzzi, nr.4, în suprafață de 310,5 mp., în cuantum de 26.382 lei/an, echivalent a 5.321 euro/an, respectiv în cuantum de 2.198,48 lei/lună, echivalent a 443,42 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței terenului pe ultimii trei ani, în cuantum de 65.516 lei-echivalent a 13.198 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 dl.Meghișan Gheorghe 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. 200681/12 .06.2023

Referat de aprobare

privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lui Meghișan Gheorghe, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Costache Negruzzi nr.4

Având în vedere:

HCL nr.151/30.03.2023, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea d-lui Meghișan Gheorghe, asupra terenului în suprafață de 310,5 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, aferent imobilului situat în municipiul Craiova, str. Costache Negruzzi nr.4, identificat în anexa la hotărâre,

HCL nr.282/25.05.2023, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat dreptul de suprafață cu titlu oneros pe o durată de 10 ani,

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.79519/06.03.2023 – în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea cuantumul 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,

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.151/2023 modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr.282/2023, 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 dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lui Meghișan Gheorghe, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Costache Negruzzi nr.4.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data: 12.06.2023

Semnătura:

RAPORT

privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lui Meghișan Gheorghe, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Costache Negruzzi nr.4

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr.200681/12.06.2023, se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lui Meghișan Gheorghe, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Costache Negruzzi nr.4.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.151/2023, se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui Meghișan Gheorghe, asupra terenului în suprafață de 310,5 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, aferent imobilului situat în municipiul Craiova, str. C.Negruzzi, nr.4, identificat conform anexei care face parte din hotărâre, dreptul de suprafață cu titlu oneros fiind stabilit pe durata existenței construcției, iar 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. De asemenea, Meghișan Gheorghe are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova ce va avea ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenului identificat mai sus, stabilită tot în raportul de evaluare.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.282/2023 se aprobă îndreptarea erorii materiale din art.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.151/2023, care va avea următorul conținut: „ Art.2. Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 10 ani.”

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 hotărârilor 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”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.202138/2023, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului situat în Craiova, str. Costache Negruzzi nr.4, menționat anterior, precum și calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, stabilită conform raportului de evaluare.

Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.206799/15.06.2023 este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia a fost stabilită prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros anual în cuantum de 26.382 lei/an - echivalent a 5.321 euro/an, respectiv de 85,06 lei/mp/an - echivalent a 17,16 euro/mp/an și lunar în cuantum de 2.198,48 lei/lună – echivalent 443,42 euro/lună, respectiv 7,09 lei/mp/lună – echivalent 1,43 euro/mp/lună. De asemenea, s-a calculat contravaloarea folosinței terenului identificat mai sus, pe ultimii 3 ani, în cuantum de 65.516 lei-echivalent a 13.198 euro. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9640 lei pentru un euro, curs valutar din 31.05.2023, 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, 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 prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.151/2023, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.282/2023, 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 constituit în favoarea dlui.Meghișan Gheorghe, asupra terenului în suprafață de 310,5 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, aferent imobilului situat în municipiul Craiova, str.Costache Negruzzi, nr.4, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, anual în cuantum de 26.382 lei/an - echivalent a 5.321 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 2.198,48 lei/lună – echivalent 443,42 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 65.516 lei – echivalent a 13.198 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

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

Data:

Semnătura

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

Nr. Inreg. 20230615OF04 din 15.06.2023

0014 DIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 206799

Ziua 15 Luna 06 Anul 2023

Anexe

CATRE,

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

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

1. Raport de evaluare nr. 2023053103 „ Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea d-lui Meghisan Gheorghe, asupra terenului în suprafață de 310,5 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 202138 din 31.05.2023
2. 20230615OF03 PV predare primire Raport superficie teren, str. C. Negruzzi, nr. 4, jud. Dolj.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA
Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru

Nr. leg. 107



| | | | |
|--|--|------------|---------------------------------------|
| EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE | BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com | | EVALUARI BUNURI MOBILE |
| EVALUARI DE INTREPRINDERI | | | |
| Nr. raport | 2023053103 | din | 31.05.2023 |
| Nota de comanda | 202138 | din | 31.05.2023 |

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea d-lui Meghisan Gheorghe, asupra terenului în suprafață de 310,5 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj



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

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

Persoana fizica MEGHISAN GHORGHE.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 202138 din 31.05.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 31.05.2023.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul în suprafață de 310,5 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lui Meghisan Gheorghe, asupra terenului în suprafață de 310,5 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, județul Dolj.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

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

| Suprafața teren | Valoare de piață teren | |
|-----------------|--------------------------------------|--|
| 310,15 mp | 151.278 lei echivalent a 30.775 euro | (487,76 lei/mp echivalent a 99,23 euro/mp) |

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

| Suprafața teren | Valoare de piață a redevenței anuale | |
|-----------------|---------------------------------------|---|
| 310,15 mp | 26.382 lei echivalent a 5.321 euro | (85,06 lei/mp/an echivalent a 17,16 euro/mp/an) |
| | Valoare de piață a redevenței lunare | |
| | 2.198,48 lei echivalent a 443,42 euro | (7,09 lei/mp/lună echivalent a 1,43 euro/mp/lună) |

3. Contravaloarea folosintei pe ultimii trei ani a terenului

| Rata inflatiei | Suprafata | IPC | Valoare unitara lunara | | Contravaloarea folosintei pe luna | | Contravaloarea folosintei pe an | |
|---|-----------|--------|------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|
| | | | | | | | | |
| Valoare unitara mai 2023 | 310,15 mp | | 7,11 lei/mp/luna | 1,43 euro/mp/luna | | | | |
| Rata inflatiei mai 2023 - mai 2022 | | 5,15% | 6,75 lei/mp/luna | 1,36 euro/mp/luna | 2.092 lei | 422 euro | 25.110 lei | 5.058 euro |
| Rata inflatiei mai 2022 - mai 2021 | | 17,18% | 5,59 lei/mp/luna | 1,13 euro/mp/luna | 1.733 lei | 349 euro | 20.796 lei | 4.189 euro |
| Rata inflatiei mai 2021 - mai 2020 | | 5,70% | 5,27 lei/mp/luna | 1,06 euro/mp/luna | 1.634 lei | 329 euro | 19.611 lei | 3.951 euro |
| Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani | | | | | 5.460 lei | 1.100 euro | 65.516 lei | 13.198 euro |

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

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

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

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

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

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

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

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

Prezentarea evaluatorului

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

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

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

Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Obiectul evaluării este format din:

- terenul în suprafață de 310,5 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova.

Amplasare: Imobilul se afla în Municipiul Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare se referă la stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lui Meghisan Gheorghe, asupra terenului în suprafață de 310,5 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, județul Dolj.

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

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

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

Utilizatorii desemnați sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. Persoana fizică MEGHISEAN GHEORGHE.

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **31.05.2023**.

Data evaluării proprietății este **31.05.2023**.

Data raportului de evaluare este **31.05.2023**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada ianuarie - mai 2023, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

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

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

În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrămintele dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de

abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

Potrivit alin. (1), art.693 din Codul Civil, suprafața reprezintă dreptul **de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia**, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință, **suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficialului 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 superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu **chiria stabilită pe piața liberă**, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”,* conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| Suprafata teren | Valoare de piață teren | | | |
|-----------------|--------------------------|-------------|-----------------|------------------------------|
| 310,15 mp | 151.278 lei echivalent a | 30.775 euro | (487,76 lei/mp | echivalent a 99,23 euro/mp) |

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

| Suprafata teren | Valoare de piață a redevenței anuale | | | |
|-----------------|--------------------------------------|-------------|--------------------|----------------------------------|
| 310,15 mp | 26.382 lei echivalent a | 5.321 euro | (85,06 lei/mp/an | echivalent a 17,16 euro/mp/an) |
| | Valoare de piață a redevenței lunare | | | |
| | 2.198,48 lei echivalent a | 443,42 euro | (7,09 lei/mp/luna | echivalent a 1,43 euro/mp/luna) |

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

| Rata inflației | Suprafata | IPC | Valoare unitara lunara | | Contravaloarea folosinței pe luna | | Contravaloarea folosinței pe an | |
|---|-----------|--------|------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|
| Valoare unitara mai 2023 | 310,15 mp | | 7,11 lei/mp/luna | 1,43 euro/mp/luna | | | | |
| Rata inflației mai 2023 - mai 2022 | | 5,15% | 6,75 lei/mp/luna | 1,36 euro/mp/luna | 2.092 lei | 422 euro | 25.110 lei | 5.058 euro |
| Rata inflației mai 2022 - mai 2021 | | 17,18% | 5,59 lei/mp/luna | 1,13 euro/mp/luna | 1.733 lei | 349 euro | 20.796 lei | 4.189 euro |
| Rata inflației mai 2021 - mai 2020 | | 5,70% | 5,27 lei/mp/luna | 1,06 euro/mp/luna | 1.634 lei | 329 euro | 19.611 lei | 3.951 euro |
| Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani | | | | | 5.460 lei | 1.100 euro | 65.516 lei | 13.198 euro |

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

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

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- terenul în suprafață de 310,5 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla in Municipiul Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea d-lui Meghisan Gheorghe, asupra terenului în suprafață de 310,5 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj.*

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

1.5. Proprietar

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

1.6. Clientul raportului

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

1.7. Utilizatorii desemnati

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si
2. Persoana fizica MEGHISEAN GHEORGHE.

1.8. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

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

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

Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, 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 dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de superficie, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 31.05.2023
Data evaluării: 31.05.2023
Data raportului: 31.05.2023

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei ianuarie – mai 2023, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.10. Forma de exprimare a valorii

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

Curs valutar BNR valabil la data de 31.05.2023 1 Euro = 4,9640 lei

1.11. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA și utilizat de persoana fizică DEMETRESCU CONSTANTIN.

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

- Nota de Comanda nr. 202138 din 31.05.2023;
- Hotărâre nr. 282 din 25.05.2023;
- Hotărâre nr. 151 din 30.03.2023..

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

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

1.12. 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, ediția 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

1.13.1. Ipoteze speciale

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;

- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi închiriat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Chiria de piață a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.
- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previzunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.13.2. Ipoteze speciale – nu sunt.

1.14. Sursele de informare

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

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

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

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

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); 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).

1.15. Riscul evaluării

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

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

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

1.16. Clauze de confidentialitate

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

1.17. Dezvaluire și publicare de date

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

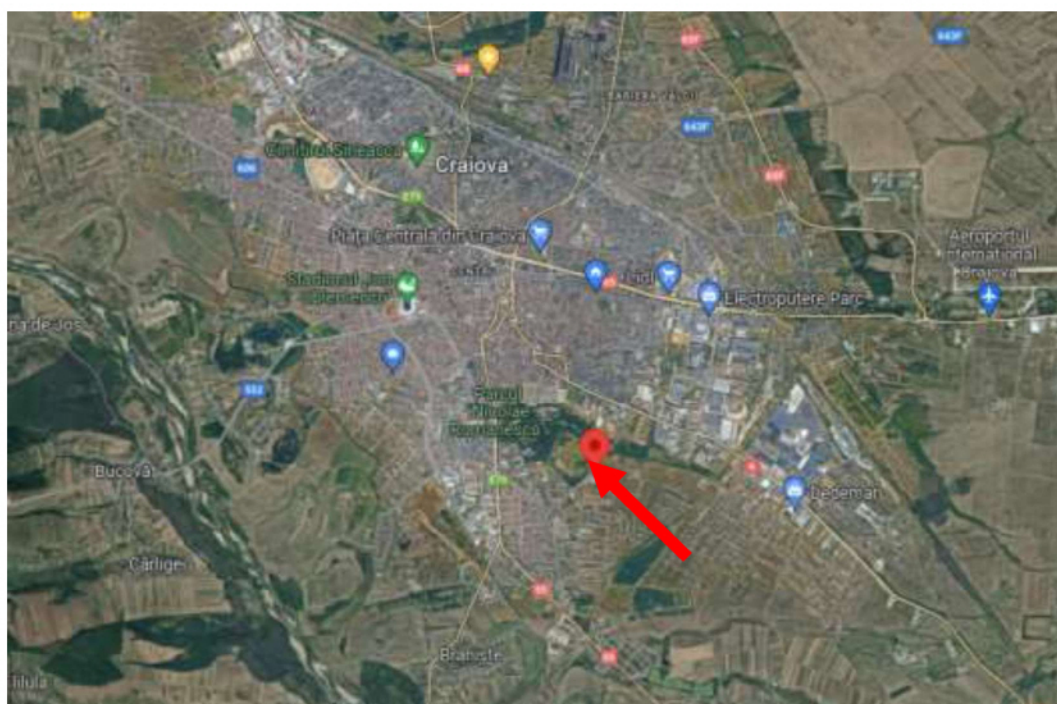
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 31.05.2023, în prezența reprezentantului proprietarului.

2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona periferică a Mun. Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, județul Dolj



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

2.1.2. Descrierea terenului

| | |
|---------------------------------------|--|
| <i>Nr. cad.</i> | Neidentificat |
| <i>Carte funciara</i> | Neidentificat |
| <i>Suprafata totala</i> | 310,15 mp. |
| <i>Suprafata drept din supreficie</i> | 310,15 mp |
| <i>Perioada inchiriere</i> | 10 ani |
| <i>Concluzii in urma inspectiei</i> | Terenul este ocupat partial de constructie |

CAPITOLUL 3

Analiza pieței

3.1. Definiția pieței

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

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

3.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

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

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

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

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

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

3.3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

2.4. Analiza ofertei

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

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

2.5. Echilibrul pieței

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

Având în vedere că :

- cererea este mica;
- oferta este moderată,

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

CAPITOLUL 4

Evaluarea propriuzisa

4.1. Cea mai bună utilizare

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

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

Utilizarile probabile in mod rezonabil

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

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

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

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

permisa legal: prin HCL nr. 151 din 30.03.2023, modificata prin HCL nr. 282 din 25.05.2023, s-a stabilit dreptul de superficie, cu titlu oneros, în favoarea d-lui Meghisean Gheorghe, asupra terenului în suprafață de 310,15 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, situat in municipiul Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj.

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

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

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

4.2. Metodologia de evaluare

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

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

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

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

- Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;
- Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF).

4.2.1. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltării.

Premisa majora a metodei prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificării de tranzactii ale unor proprietati similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile și informatiile referitoare la tranzactiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate in functie de asemanari și diferentieri. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele între proprietatea supusa evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Corecțiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata și să selecteze valoarea finala. Tranzactiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile comparabile.

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorul a selectat un numar de 3 comparabile cu analizeaza tranzactii comparabile sau alternativ mai multe oferte, in scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un numar de comparabile, pozitionate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:

:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastru, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt descrise și prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 30.775 euro, echivalent a 99,23 euro/mp.**

4.2.2. Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

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.

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

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

Unde :

V_p = Valoare de piață teren

r = Redevența anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul concesiunii luată în calcul, 25 ani

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula :

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

Pentru estimarea redevenți minime s-au parcurs următoarele etape :

1. Estimarea valorii de piață a terenului, prin metoda comparațiilor de piață a terenului. Valoarea proprietății a fost estimată la paragraful 4.2.1., obținându-se următoarele valori :

| Suprafața teren | Valoare de piață teren | |
|-----------------|--------------------------------------|--|
| 310,15 mp | 151.278 lei echivalent a 30.775 euro | (487,76 lei/mp echivalent a 99,23 euro/mp) |

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

În conformitate cu Codul Administrativ din 2019 cu modificările și actualizările ulterioare, art. 306, alin. 1, “Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va depăși 49 ani, începând de la data semnării lui”. Alin 2, “Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate”

Ținând cont de practica autorităților locale în general imobilele aflate în proprietatea UAT-urilor, sunt concesionate inițial pe o perioadă de 15 ani.

În condițiile date se consideră ca perioada luată în calcul pentru concesiune să fie de 15 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea redevenței 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

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins, după următoarea formulă:

Rata de actualizare (a) = Randamentul fără risc (Rf) + Beta + X Prima de risc specifică riscului de piață a României (Prp) + Prima de risc adițională (Pra)

3.1. *Randamentul fără risc* s-au utilizat informațiile obținute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

| Nume clasă statistică: | Ratele dobânzilor BNR - după data valabilității | |
|------------------------|---|--------------|
| Observații: | | |
| Nota: | serii disponibile începând din 8 ianuarie 2003 | |
| Metodologie: | | |
| | Rata dobânzii de politică monetară | |
| | (% 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% |
| | | 5,67% |

3.2. *Beta* calculată de profesorul Damodaran pentru piața de real estate. S-a luat în considerare Beta neinfluențată de gradul de îndatorare (“unlevered Beta”). Pentru sectorul Real Estate (general/Diversified), Beta neinfluențată de gradul de îndatorare este de 0.41

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrate

| | | |
|------------------------------------|---|-------------------------------|
| Date updated: | 05.ian.23 | |
| Created by: | Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu | |
| What is this data? | Total Beta (beta for completely undiversified investor) | |
| Home Page: | http://www.damodaran.com | |
| Data website: | https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html | |
| Companies in each industry: | https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/dataset/s/indname.xls | |
| Variable definitions: | https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm | |
| Industry Name | Number of firms | Average Unlevered Beta |
| Real Estate (General/Diversified) | 51 | 0,41 |

3.3. *Prima de risc specifica riscului de tara.* Pentru calculul acestui indicator s-a folosit prima de risc calculate de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara de 3.79%

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

| Country | Country Risk Premium | Region | Moody's rating |
|---------|----------------------|---------------------|----------------|
| Romania | 3,79% | Easstern Europe&Rus | Baa3 |

3.4. *Prima de risc additional s-a calculat luand in calcul o prima de risc suplimentara pentru cont de instabilitatea la nivel economic, dar si a pietei monetare.* Desi piata imobiliara este una active in acest moment, previziunile depend in principal de evolutia intregii economii si de influenta factorului politic si a prevederilor legislatiei in domeniul imobiliare. Pentru acest aspect si pentru a tine cont de faptul ca exista posibilitatea nerealizarii previziunilor a fost asimilat un risc aditionat de 6.42%

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

| Country | Equity Risk Premium | Region |
|---------|---------------------|-----------------------|
| Romania | 9,73% | Easstern Europe&Rusia |

In concluzie, rata de actualizare se calculeaza astfel>

$$A = R_f + \text{Beta} \times \text{Prp} + \text{Pra} = 5.67\% + 0.41 \times 3.79\% + 6.42\% = 16.94\%$$

4. *Determinarea factorului de actualizare* a fost calculat la 5.3376 dupa formula:

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

5. *Determinarea redeventei minime*

In urma calculelor efectuate si prezentate in anexele prezentului raport s-au obtinut urmatoarele valori:

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

Valoarea de piata a terenului, ce sta la baza estimarii dreptului de superfcie cu titlu oneros, este:

| Suprafata teren | Valoare de piata teren | | | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|-----------------|------------------------------|
| 310,15 mp | 151.278 lei echivalent a | 30.775 euro | (487,76 lei/mp | echivalent a 99,23 euro/mp) |

1. Valoarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros

este:

| Suprafata teren | Valoare de piata a redeventei anuale | | | |
|------------------------|---|-------------|--------------------|----------------------------------|
| 310,15 mp | 26.382 lei echivalent a | 5.321 euro | (85,06 lei/mp/an | echivalent a 17,16 euro/mp/an) |
| | Valoare de piata a redeventei lunare | | | |
| | 2.198,48 lei echivalent a | 443,42 euro | (7,09 lei/mp/luna | echivalent a 1,43 euro/mp/luna) |

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

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

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

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

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF).

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

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

| Suprafata teren | Valoare de piață teren | | | |
|-----------------|--------------------------|-------------|------------------------------|-----------------|
| 310,15 mp | 151.278 lei echivalent a | 30.775 euro | (487,76 lei/mp echivalent a | 99,23 euro/mp) |

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

| Suprafata teren | Valoare de piață a redevenței anuale | | | |
|-----------------|--------------------------------------|-------------|---|--|
| 310,15 mp | 26.382 lei echivalent a | 5.321 euro | (85,06 lei/mp/an echivalent a 17,16 euro/mp/an) | |
| | Valoare de piață a redevenței lunare | | | |
| | 2.198,48 lei echivalent a | 443,42 euro | (7,09 lei/mp/luna echivalent a 1,43 euro/mp/luna) | |

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

| Rata inflației | Suprafata | IPC | Valoare unitara lunara | | Contravaloarea folosinței pe luna | | Contravaloarea folosinței pe an | |
|---|-----------|--------|------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|
| Valoare unitara mai 2023 | 310,15 mp | | 7,11 lei/mp/luna | 1,43 euro/mp/luna | | | | |
| Rata inflației mai 2023 - mai 2022 | | 5,15% | 6,75 lei/mp/luna | 1,36 euro/mp/luna | 2.092 lei | 422 euro | 25.110 lei | 5.058 euro |
| Rata inflației mai 2022 - mai 2021 | | 17,18% | 5,59 lei/mp/luna | 1,13 euro/mp/luna | 1.733 lei | 349 euro | 20.796 lei | 4.189 euro |
| Rata inflației mai 2021 - mai 2020 | | 5,70% | 5,27 lei/mp/luna | 1,06 euro/mp/luna | 1.634 lei | 329 euro | 19.611 lei | 3.951 euro |
| Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani | | | | | 5.460 lei | 1.100 euro | 65.516 lei | 13.198 euro |

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Descrierea comparabilelor

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE | | | | | |
|--|---|--|--|---|---|
| Elemente de comparație | Terenul analizat | C1 | C2 | C3 | C4 |
| Suprafață (mp) | 310,15 mp | 450 mp | 500 mp | 466 mp | 427 mp |
| Preț (Euro) | ? | 50.900 euro | 65.000 euro | 40.000 euro | 49.500 euro |
| Preț (Euro/mp) | | 113,11 euro/mp | 130,00 euro/mp | 85,84 euro/mp | 115,93 euro/mp |
| Localizare | Craiova, str. C. Nergruzii, nr. 4 , judetul Dolj | Craiova, spate Parcul Romanescu, jud. Dolj | Craiova, cart. Veteranilor, str. Genistilor, jud. Dolj | Craiova, Valea Fetii, str Bambusului, jud. Dolj | Craiova, Valea Fetii, aleea 2 Bambusul, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis | Integral | Integral | Integral | Integral | Integral |
| Restrictii de utilizare | Fara | Fara | Fara | Fara | Fara |
| Conditii de finantare | La piata | La piata | La piata | La piata | La piata |
| Conditii de vanzare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| Conditii de piata | mai.23 | mai.23 | mai.23 | mai.23 | mai.23 |
| Acces | La str. Alecu Ruso | La str. Principala | La str. Principala | Deschidere la str. Bambusului si aleea 2 Bambusului | Derschidere la aleea 2 Bambusului |
| Topografie | Plan | Plan | Plan | Plan | Plan |
| Utilitati | Toate la limita de proprietate | Toate la limita de proprietate | Toate la limita de proprietate | Toate la limita de proprietate | Toate la limita de proprietate |
| Utilizare | Intravilan curti constructii | Intravilan curti constructii | Intravilan curti constructii | Intravilan curti constructii | Intravilan curti constructii |
| Altele/Constructii demolabile etc | Nu | Nu | Nu | Nu | Nu |

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

Anexa 1.2. Metoda comparațiilor directe

| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA | | | | | |
|--|--|---|---|--|--|
| CORECTII/Ajustari | subiect | PROPRIETĂȚI COMPARABILE | | | |
| | | Comp.1 | Comp.2 | Comp.3 | Comp.4 |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI | | | | | |
| Preț de oferta/vanzare (EUR/mp) | ? | 113,1 | 130,0 | 85,8 | 115,9 |
| Tipul tranzactiei | | <i>oferta vanzare</i> | <i>oferta vanzare</i> | <i>oferta vanzare</i> | <i>oferta vanzare</i> |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%) | | -15% | -15% | -15% | -15% |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp) | | -17,0 | -19,5 | -12,9 | -17,4 |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 96,1 | 110,5 | 73,0 | 98,5 |
| Drepturi de proprietate transmise | Integral | Integral | Integral | Integral | Integral |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 96,1 | 110,5 | 73,0 | 98,5 |
| Restricții de utilizare | Fara | Fara | Fara | Fara | Fara |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 96,1 | 110,5 | 73,0 | 98,5 |
| Condiții de finanțare | La piata | La piata | La piata | La piata | La piata |
| Ajustare pentru finanțare | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 96,1 | 110,5 | 73,0 | 98,5 |
| Condiții de vanzare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 96,1 | 110,5 | 73,0 | 98,5 |
| Condiții de piata | mai.23 | mai.23 | mai.23 | mai.23 | mai.23 |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 96,1 | 110,5 | 73,0 | 98,5 |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| Localizare | <i>Craiova, str. C. Nergruzii, nr. 4, judetul Dolj</i> | <i>Craiova, spate Parcul Romanescu, jud. Dolj</i> | <i>Craiova, cart. Veteranilor, str. Genistilor, jud. Dolj</i> | <i>Craiova, Valea Fetii, str Bambusului, jud. Dolj</i> | <i>Derschidere la aleea 2 Bambusului</i> |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 10% | 10% |
| Ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 7,3 | 9,9 |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 96,1 | 110,5 | 80,3 | 108,4 |
| Acces | <i>La str. Alecu Ruso</i> | <i>La str. Principala</i> | <i>La str. Principala</i> | <i>Deschidere la str. Bambusului si aleea 2 Bambusului</i> | <i>Derschidere la o alea acces</i> |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | -5% | -5% |
| Ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | -4,0 | -5,4 |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 96,1 | 110,5 | 76,2 | 103,0 |
| Suprafata (mp) | 310,15 | 450,00 | 500,00 | 466,00 | 427 |
| Ajustare (%) | | 3,21% | 3,92% | 3,45% | 2,82% |
| Ajustare (EUR) | | 3,1 | 4,3 | 2,6 | 2,9 |
| Preț ajustat (EURO) | | 99,2 | 114,8 | 78,9 | 105,9 |
| Topografie | Plan | Plan | Plan | Plan | Plan |
| #REF! | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 99,2 | 114,8 | 78,9 | 105,9 |
| Utilizare | Intravilan curti constructii | Intravilan curti constructii | Intravilan curti constructii | Intravilan curti constructii | Intravilan curti constructii |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 99,2 | 114,8 | 78,9 | 105,9 |
| Altele/Constructii demolabile etc | Nu | Nu | Nu | Nu | Nu |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 99,23 | 114,83 | 78,87 | 105,88 |
| ajustare totală netă (EUR/mp) | | 3,1 | 4,3 | 5,9 | 7,3 |
| ajustare totală netă (%) | | 3% | 3% | 7% | 6% |
| ajustare totală brută (EUR/mp) | | 3,08 | 4,33 | 13,94 | 18,18 |
| ajustare totală brută (%) | | 3% | 3% | 16% | 16% |
| Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) | | | | | |
| VALOARE DE PIATA UNITARA | 99,23 | EUR/mp | | 4,9640 | |
| | 492,56 | LEI/mp | | | |
| VALOARE DE PIATA TOTALA | 30.775 | EUR | | | |
| | 152.767 | LEI | | | |

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

EXPLICATIILE AJUSTĂRI

Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători 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 cumpărătorilor 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 | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 | Comp 2 |
|--|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| In 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, suprafață, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD, și HCL. | | | | |
| Ajustări | Comp 1 -15% | Comp 2 -15% | Comp 3 -15% | Comp 2 -15% |
| 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 | | | | |
| Ajustări | Comp 1 0% | Comp 2 0% | Comp 3 0% | Comp 2 0% |
| Restricții de utilizare | | | | |
| Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări. | | | | |
| Ajustări | Comp 1 0% | Comp 2 0% | Comp 3 0% | Comp 2 0% |
| Condiții de finanțare | | | | |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări. | | | | |
| Ajustări | Comp 1 0% | Comp 2 0% | Comp 3 0% | Comp 2 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 ajustări. | | | | |
| Ajustări | Comp 1 0% | Comp 2 0% | Comp 3 0% | Comp 2 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 similar | Comp 2 similar | Comp 3 similar | Comp 2 similar |
| Tip de ajustare aplicat | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate. | | | | |
| AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII | | | | |
| Localizare | | | | |
| In 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 similar | Comp 2 similar | Comp 3 mai slabă | Comp 2 mai slabă |
| Tip de ajustare aplicat | nu se ajustează | nu se ajustează | ajustare pozitivă | ajustare pozitivă |
| Procent ajustare aplicat | 0% | 0% | 10% | 10% |
| 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, cumpărătorii plătesc mai mult. | | | | |
| Comparabila vs Subiect | Comp 1 similar | Comp 2 similar | Comp 3 mai bun | Comp 2 mai bun |
| Tip de ajustare aplicat | nu se ajustează | nu se ajustează | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | 0% | 0% | -5% | -5% |
| Nu au fost necesare ajustări | | | | |
| Suprafața (mp) | | | | |
| In cazul suprafețelor foarte mici de cea 150 mp de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață este mai greu de utilizat, influențând valoarea terenului, prețul se adăugă direct proporțional cu suprafața, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile. | | | | |
| Comparabila vs Subiect | Comp 1 mai mare | Comp 2 mai mare | Comp 3 mai mare | Comp 2 mai mare |
| Tip de ajustare aplicat | ajustare pozitivă | ajustare pozitivă | ajustare pozitivă | ajustare pozitivă |
| Procent ajustare aplicat | 3% | 4% | 3% | 3% |
| 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). | | | | |
| Topografie | | | | |
| In funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru proprietăți cu o topografie plană deoarece nu necesită lucrări suplimentare pentru a realiza o suprafață dreaptă, netedă și a egaliza diferențele de nivel. | | | | |
| Comparabila vs Subiect | Comp 1 similară | Comp 2 similară | Comp 3 similară | Comp 2 similară |
| Tip de ajustare aplicat | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat. | | | | |
| Forma / raportul laturilor | | | | |
| Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu forma regulată sunt căutate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult. | | | | |
| Comparabila vs Subiect | Comp 1 similară | Comp 2 similară | Comp 3 similară | Comp 2 similară |
| Tip de ajustare aplicat | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere diferită față de subiect. | | | | |
| Deschidere | | | | |
| Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt căutate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult. | | | | |
| Comparabila vs Subiect | Comp 1 similare | Comp 2 similare | Comp 3 similare | Comp 2 similare |
| Tip de ajustare aplicat | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru că are deschidere la 2 străzi | | | | |
| Utilizare | | | | |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curți construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Altere/arabil etc), conform CMB3U. | | | | |
| Comparabila vs Subiect | Comp 1 similară | Comp 2 similară | Comp 3 similară | Comp 2 similară |
| Tip de ajustare aplicat | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a | | | | |
| Alte/Construcții demolabile etc | | | | |
| In funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care sunt situate în zone defavorabile, vecinătăți inferioare unor zone rezidențiale/comerciale, cumpărătorii plătesc mai puțin. De asemenea, în funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin. | | | | |
| Comparabila vs Subiect | Comp 1 similar | Comp 2 similar | Comp 3 similar | Comp 2 similar |
| Tip de ajustare aplicat | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0% | 0% | 0% | 0% |

Anexa 1.3. Abordarea prin venit-metoda actualizării

| Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) | | ANEXA 1.3. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 0 | 4.9640 lei/euro | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Date initiale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Teren intravilan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Suprafata | 310,15 mp | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perioada de recuperare in cazul concesiunii luate in | 25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Legenda | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| V | Valoare drept de folosinta cedat | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R | Redeventa anuala | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| k | Rata de actualizare | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| n | Numar de ani luati in calcul | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| f | Factor de capitalizare | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Calcul | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| $V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} + \frac{I}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} + R \times f$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| $f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Teren intravilan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Suprafata | 310,15 mp | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Val unitara teren estimata | 99,23 euro/mp 492,56 lei/mp 30775 euro | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Val teren | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perioada de recuperare in cazul concesiunii luate in calcul | 25 ani | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| a=RF+BetaXPrp+Pra | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rf | = 5,67% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Beta | = 0,41 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Prp | = 3,79% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pra | = 9,73% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| a=RF+Beta | = 16,94% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| f1 | = 0,8551 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| f | = 5,7837 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ANUL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 |
| | 0,8551 | 0,7312 | 0,6253 | 0,5347 | 0,4572 | 0,3909 | 0,3343 | 0,2859 | 0,2444 | 0,2090 | 0,1787 | 0,1528 | 0,1307 | 0,1118 | 0,0956 | 0,0817 | 0,0699 | 0,0598 | 0,0511 | 0,0437 | 0,0374 | 0,0319 | 0,0273 | 0,0234 | 0,0200 |
| R | = V (valoarea teren) / f (factor de capitalizare) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Redeventa anuala | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R | = 5321,04 euro/an | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | = 26413,64 lei/an | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | = 17,16 euro/mp/an | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | = 85,16 lei/mp/an | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Redeventa lunara | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R lunar | = 443,42 euro/luna | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R lunar | = 2201,14 lei/luna | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Chirie unitara lunara | = 1,43 euro/mp/luna | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | = 7,10 lei/mp/luna | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

| Rata inflatiei | Suprafata | IPC | Valoare unitara lunara | | Contravaloarea folosintei pe luna | | Contravaloarea folosintei pe an | |
|---|-----------|--------|------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|
| | | | lei/mp/luna | euro/mp/luna | lei | euro | lei | euro |
| Valoare unitara mai 2023 | | | 7,11 lei/mp/luna | 1,43 euro/mp/luna | | | | |
| Rata inflatiei mai 2023 - mai 2022 | | 5,15% | 6,75 lei/mp/luna | 1,36 euro/mp/luna | 2.092 lei | 422 euro | 25.110 lei | 5.058 euro |
| Rata inflatiei mai 2022 - mai 2021 | 310,15 mp | 17,18% | 5,59 lei/mp/luna | 1,13 euro/mp/luna | 1.733 lei | 349 euro | 20.796 lei | 4.189 euro |
| Rata inflatiei mai 2021 - mai 2020 | | 5,70% | 5,27 lei/mp/luna | 1,06 euro/mp/luna | 1.634 lei | 329 euro | 19.611 lei | 3.951 euro |
| Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani | | | | | 5.460 lei | 1.100 euro | 65.516 lei | 13.198 euro |

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-situat-in-spatele-parcului-IDhiBmo.html>

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main title is "Teren Intravilan situat in spatele parcului" with a price of 50,900 €. The ad includes a "PATA DE LA TEREN" (Land Deed) icon, "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ" buttons, and a "Pensioane FIDC" button. A "Suprafata teren: 450 mp" is listed. A "DESCRIERE" section states: "Teren intravilan situat in spatele parcului 450 mp, format din teren plus cota parte din intravilan, alina de acces, bine amplasat, strada principala." The ad also features a "Publicitate" section with a video thumbnail and an "HBO MAX" advertisement.

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-500-mp-IDh5UGu.html>

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land in Craiova. The main title is "Teren intravilan Craiova 500 mp" with a price of 65,000 €. The ad includes a "VREI UN CREDIT IPOTECAR?" (Do you want a mortgage loan?) icon, "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ" buttons, and a "Pensioane FIDC" button. A "Suprafata teren: 500 mp" is listed. A "DESCRIERE" section states: "Vand teren intravilan in Craiova. Terenul este impajmuit, are o suprafata de 500 mp. Este situat pe strada Genștilor nr. 143, accesul se face pe strada asfaltată. În vecinătate cu școala și grădinița Eftimie. Număr de contact: 07*****54." The ad also features a "Publicitate" section with a video thumbnail and an "etoro" advertisement.

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

COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDhg96.html>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX listing for a plot of land. The title is "Teren de vanzare" (Land for sale). The price is listed as 40,000 €, with a note that the price is negotiable. The listing includes a small satellite map, a "PROMOVEAZĂ" (Promote) button, and a "REACTUALIZEAZĂ" (Refresh) button. There are also buttons for "Pentru a fi fizic" (To be physical), "Extraheri / intrare în teren" (Extraction / entry into the land), and "Suprafața utilă: 400 mp" (Useful area: 400 sqm). A section for "IMPRUMUT RAPID ONLINE" (Fast online loan) is visible, with "AXI CARDI" as an option. The description states: "Teren intravilan situat în valea fetii terenul are două deschideri strădale precum cum se vede în cadastru. Apă curant aerat și gaze în proiect." (Intravilan land located in the Valea Fetii area, the land has two road openings as seen in the cadastre. Running water and gas in project). The right sidebar contains a "DRIFTURELE CONSUMATORILOR" (Consumer drifts) section and a "PUBLICITATE" (Advertisement) for "etoro" with the slogan "Invest like the best".

COMPARABILA 4

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zona-anl-parc-valea-fetii-IDh62Ia.html>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX listing for a plot of land in the Valea Fetii area. The title is "teren zona anl parc -valea fetii". The price is listed as 49,500 €. The listing includes a small satellite map, a "PROMOVEAZĂ" (Promote) button, and a "REACTUALIZEAZĂ" (Refresh) button. There are also buttons for "Pentru a fi fizic" (To be physical), "Extraheri / intrare în teren" (Extraction / entry into the land), and "Suprafața utilă: 437mp" (Useful area: 437 sqm). A section for "IMPRUMUT RAPID ONLINE" (Fast online loan) is visible, with "AXI CARDI" as an option. The description states: "5 tonuri parcele de vanzare in zona Valea Fetii-ispatele parcului Nicolae Romanescu Localita exacta este - Aleea 2 Bambuzarii (Strada privata: acces limitat doar pentru proprietari de teren de pe aceasta strada). Se poate pune bariera daca se doreste ! Distanța din spatele parcului până la teren este de fir 1,4 km. Accesul până la teren se face numai pe străzi stabilite recent. Utilități specifice zonei - apă CA Orbania- electricitate CEZ+internet RCS+RDS+numarat strada. Terenul se afla în zona locuimii ZIL - P+2- POI 30% - CUI max 1.0 Zona apartine de Primăria Mălu Mare - taxe și impozite reduse - Pt o parcelă de 440 mp impozitul anual este de 30 lei. Pt casa de cca 200mp +teren impozitul este de 200 lei anual. Pretul se poate negocia foarte ușor numai la cumpararea a minim 2 loturi. Rog si ofer seriozitate ! Fara oferte sau schimbouri!" (5 tons of land for sale in the Valea Fetii area - behind the park Nicolae Romanescu. Exact location is - Aleea 2 Bambuzarii (private road: limited access only for landowners on this road). A barrier can be put if desired! Distance from the back of the park to the land is 1.4 km. Access to the land is only on recently established roads. Specific utilities of the area - water CA Orbania - electricity CEZ + internet RCS + RDS + street meter. The land is in the ZIL housing zone - P+2 - POI 30% - CUI max 1.0. The area belongs to the Municipality of Mălu Mare - reduced taxes and fees - For a plot of 440 sqm the annual fee is 30 lei. For a house of approx 200 sqm + land the fee is 200 lei annually. The price can be negotiated very easily only when buying a minimum of 2 lots. Please offer seriousness! No offers or exchanges!) The right sidebar contains a "DRIFTURELE CONSUMATORILOR" (Consumer drifts) section and a "PUBLICITATE" (Advertisement) for "etoro" with the slogan "Invest like the best".

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 202138 din 31.05.2023;
- Hotarire nr. 282 din 25.05.2023;
- Hotarire nr. 151 din 30.03.2023

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.200681/2023, Raportul nr.205645/2023 al Directiei Patrimoniului;
- În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.151/2023, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.282/2023, 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 și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros constituit în favoarea dlui.Meghișan Gheorghe, asupra terenului în suprafață de 310,5 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, aferent imobilului situat în municipiul Craiova, str.Costache Negruzzi, nr.4, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, anual în cuantum de 26.382 lei/an - echivalent a 5.321 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 2.198,48 lei/lună – echivalent 443,42 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 65.516 lei – echivalent a 13.198 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

**Director Executiv,
Ovidiu Mișchianu**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitatea în cunoscătorul înscrisului
Sei

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

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

HOTĂRÂREA NR. 151

privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Meghișan Gheorghe, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Costache Negruzzi, nr.4

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.03.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.96801/2023, raportul nr.96804/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.99252/2023 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Meghișan Gheorghe, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Costache Negruzzi, nr.4 și avizele nr.23/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.20/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.23/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2015 referitoare 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 dlui. Meghișan Gheorghe, asupra terenului în suprafață de 310,5 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, aferent imobilului situat în municipiul Craiova, str. Costache Negruzzi, nr.4, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2. Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe durata existenței construcției.
- Art.3. Cuantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

- Art.4. Meghișan Gheorghe are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova ce va avea ca obiect însușirea raportului de evaluare, 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 Meghișan Gheorghe vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

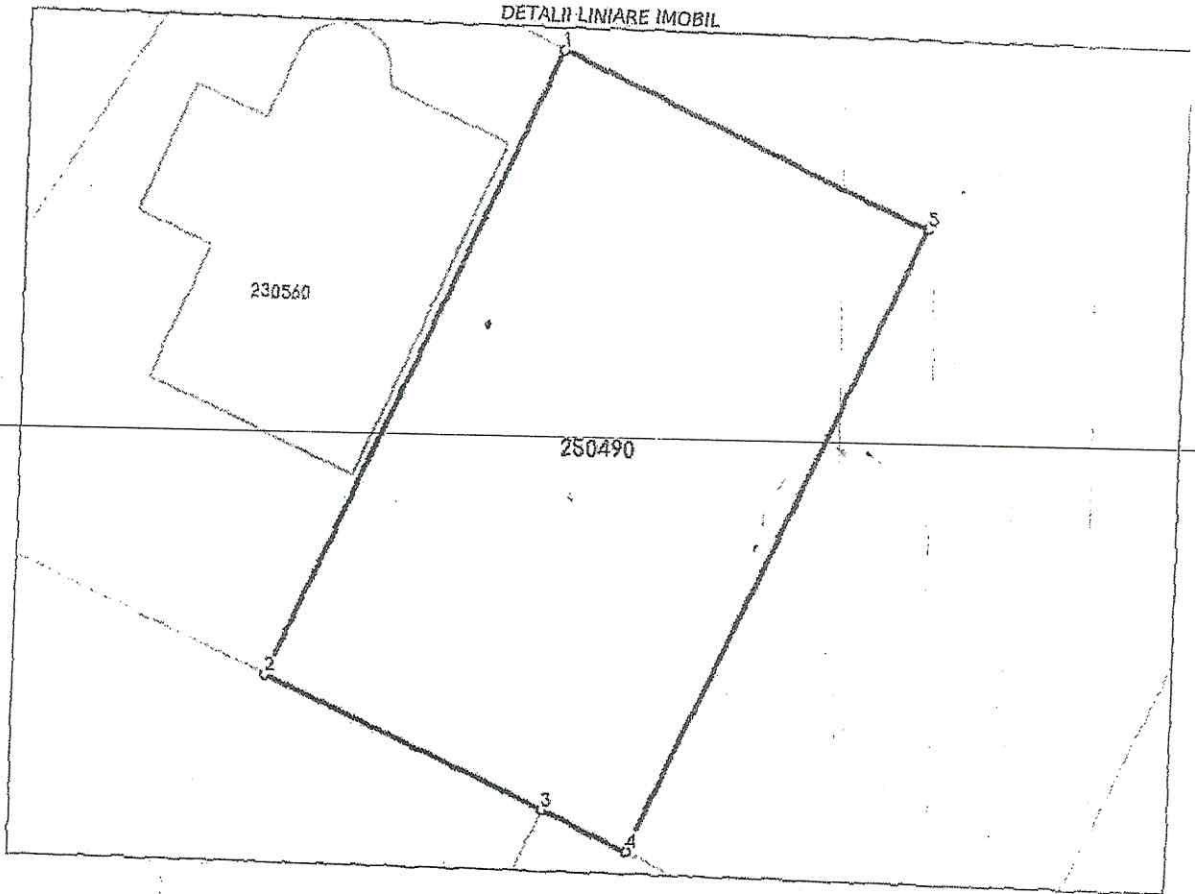
Octavian Sorin MARINESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Teren

| Nr cadastral | Suprafata (mp)* | Observatii / Referinte |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 250490 | 311 | in CF - 310,5.mp |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinta | Intra vitan | Suprafata (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | pasune | NU | 311 | 27 | 359/2 | - | in CF - 310,5.mp |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 23.0 |
| 2 | 3 | 10.336 |
| 3 | 4 | 3.165 |
| 4 | 5 | 23.0 |
| 5 | 1 | 13.501 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

PRESedintele DE SEDINTA,
 OCTAVIAN HORATI MARINESCU

Referat
202 481 / 13.06

HOTĂRÂREA NR.282

privind îndreptarea erorii materiale din art.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.151/2023 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Meghișan Gheorghe, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Costache Negruzzi, nr.4

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.05.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.170913/2023, raportul nr. 170916/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.171802/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune îndreptarea erorii materiale din art.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.151/2023 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Meghișan Gheorghe, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Costache Negruzzi, nr.4 și avizele nr.29/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.26/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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 îndreptarea erorii materiale din art.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.151/2023, care va avea următorul conținut:
„ **Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 10 ani.”
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Meghișan Gheorghe vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Octavian Sorin MARINESCU


CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU