

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	2022101101	din	11.10.2022
Nota de comanda	171266	din	03.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMASOR SERVICE S.R.L., asupra terenului în suprafață de 366 mp, ce face parte din terenul in suprafata de 16944 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34, judetul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova



Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, teren utilizat de S.C. EMASOR SERVICE S.R.L..

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 171266 din 03.10.2022, 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 11.10.2022.

Etapete parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă *terenul în suprafața de 366 mp, ce face parte din terenul în suprafața de 16.944 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMASOR SERVICE S.R.L., asupra terenului în suprafață de 366 mp, ce face parte din terenul în suprafața de 16944 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezenta reprezentantului beneficiarului.

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

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 drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 366 mp, care face parte din terenul în suprafața de 16944 mp	Valoare de piață teren			
	371.989 lei echivalent a 75.286 euro (1.016,36 lei/mp echivalent a 205,70 euro/mp)			

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

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

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 366 mp, care face parte din terenul în suprafața de 16944 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros- anual	
	33.479 lei, echivalent a 6.776 euro	(91,47 lei/mp/an, echivalent a 18,51 euro/mp/an)
366,00 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar	
	2.790 lei/luna, echivalent a 565 euro/luna	(7,62 lei/mp/luna, echivalent a 1,54 euro/mp/luna)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimele 6 luni a terenului

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Contravaloarea folosinței pe luna	
Valoare unitară octombrie 2022	366,00 mp		7,62 lei/mp/luna	1,54 euro/mp/luna		
Rata inflației august 2022- septembrie 2022		1,01%	7,55 lei/mp/luna	1,53 euro/mp/luna	2.762 lei	559 euro
Rata inflației iulie 2022- august 2022		1,01%	7,47 lei/mp/luna	1,51 euro/mp/luna	2.734 lei	553 euro
Rata inflației iunie 2022- iulie 2022		1,02%	7,39 lei/mp/luna	1,50 euro/mp/luna	2.706 lei	548 euro
Rata inflației mai 2022- iunie 2022		1,03%	7,32 lei/mp/luna	1,48 euro/mp/luna	2.678 lei	542 euro
Rata inflației aprilie 2022- mai 2022		1,04%	7,24 lei/mp/luna	1,47 euro/mp/luna	2.650 lei	536 euro
Rata inflației martie 2022- aprilie 2022		1,10%	7,16 lei/mp/luna	1,45 euro/mp/luna	2.621 lei	530 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimele 6 luni a terenului					16.151 lei	3.269 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>Proprietari</i>	11
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	11
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	11
1.10. <i>Data evaluării</i>	13
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	13
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.14. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	14
1.15. <i>Sursele de informare</i>	14
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	15
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	15
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	15
Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății	16
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	16
2.2. <i>Analiza pieței</i>	17
Capitolul 3 Prezentarea datelor	19
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	19
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	21
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	21
4.2. <i>Metoda capitalizării directe</i>	
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 cauză 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,
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănaru 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 suprafața de 366 mp, ce face parte din terenul în suprafața de 16944 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

Amplasare: Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMASOR SERVICE S.R.L., asupra terenului în suprafață de 366 mp, ce face parte din terenul în suprafața de 16944 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

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

Proprietar: : MUNICIPIUL CRAIOVA, teren utilizat de S.C. EMASOR SERVICE S.R.L..

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

Beneficiarii raportului sunt :

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

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

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **10.10.2022**.

Data evaluării proprietății este **10.10.2022**.

Data raportului de evaluare este **11.10.2022**.

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

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

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

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

În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrămintele dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de 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 superficialarul dobândește un drept de folosină, **suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficialarului 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 superficialar, 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 constituie pe o perioadă de 10 ani.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suprafata drept de supraficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 366 mp, care face parte din terenul in suprafata de 16944 mp	Valoare de piata teren	
	371.989 lei echivalent a 75.286 euro	(1.016,36 lei/mp echivalent a 205,70 euro/mp)

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

Suprafata drept de supraficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 366 mp, care face parte din terenul in suprafata de 16944 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros-anual	
	33.479 lei, echivalent a 6.776 euro	(91,47 lei/mp/an, echivalent a 18,51 euro/mp/an)
366,00 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros-lunar	
	2.790 lei/luna, echivalent a 565 euro/luna	(7,62 lei/mp/luna, echivalent a 1,54 euro/mp/luna)

- 3. Contravaloarea folosintei pe ultimele 6 luni a terenului**

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Contravaloarea folosintei pe luna	
Valoare unitara octombrie 2022	366,00 mp		7,62 lei/mp/luna	1,54 euro/mp/luna		
Rata inflatiei august 2022-septembrie 2022		1,01%	7,55 lei/mp/luna	1,53 euro/mp/luna	2.762 lei	559 euro
Rata inflatiei iulie 2022-august 2022		1,01%	7,47 lei/mp/luna	1,51 euro/mp/luna	2.734 lei	553 euro
Rata inflatiei iunie 2022-iulie 2022		1,02%	7,39 lei/mp/luna	1,50 euro/mp/luna	2.706 lei	548 euro
Rata inflatiei mai 2022-iunie 2022		1,03%	7,32 lei/mp/luna	1,48 euro/mp/luna	2.678 lei	542 euro
Rata inflatiei aprilie 2022-mai 2022		1,04%	7,24 lei/mp/luna	1,47 euro/mp/luna	2.650 lei	536 euro
Rata inflatiei martie 2022-aprilie 2022		1,10%	7,16 lei/mp/luna	1,45 euro/mp/luna	2.621 lei	530 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimele 6 luni a terenului					16.151 lei	3.269 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 analiza 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 in suprafata de 366 mp, ce face parte din terenul in suprafata de 16944 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla situat in Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34, judetul Dolj.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de suprafacie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMASOR SERVICE S.R.L., asupra terenului în suprafață de 366 mp, ce face parte din terenul in suprafata de 16944 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34, judetul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

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

1.5. Proprietar

MUNICIPIUL CRAIOVA, teren utilizat de S.C. EMASOR SERVICE S.R.L..

1.6. Solicitantul raportului

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

1.7. Beneficiarul raportului

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

1.8. Destinatarii raportului

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

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

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

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

Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de 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 atribuțiile recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului.

În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrămintele 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, superficies 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 superficies 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 constituie pe o perioadă de 10 ani.*

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 10.10.2022
Data evaluării: 10.10.2022
Data raportului: 11.10.2022

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

1.11. Forma de exprimare a valorii

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

Curs valutar BNR valabil la data de 10.10.2022 1 Euro = 4,9410 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

- Nota de Comanda nr. 171266 din 03.10.2022;
- Hotarire nr. 497 din 29.09.2022;
- Referat de aprobare nr. 158551 din 09.09.2022;
- Raport nr. 161389 din 29.09.2022;
- Plan de amplasament și delimitare;
- Raport de avizare nr. 165524 din 21.09.2022;
- Adresa proprietar nr 64100 din 29.03.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 Verificarea evaluarii.

1.14. Ipoteze restrictive si condiții limitative

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

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

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

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

1.15. Sursele de informare

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzatori 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).

1.16. Riscul evaluării

Păreră 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 făcute 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.

1.17. Clauze de confidentialitate

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

1.18. Dezvaluire și publicare de date

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,

Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și 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 o statie GPL functionala, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

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

Proprietatea are destinatie industrială prin constructie. Utilizarea actuala – comercială – teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale de livrare GPL, 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 de livrare GPL,.

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 de livrare GPL,. Aceasta este:

permisa legal: prin HCL nr. 497 din 29.09.2022, s-a stabilit cuantumul prestatiei titularului dreptului de suprafacie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMASOR SERVICE S.R.L., asupra terenului în suprafață de 366 mp, ce face parte din terenul in suprafata de 16944 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34, judetul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de o statie GPL permit desfasurarea activitatilor comerciale de livrare GPL, 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 un mai exista proprietati similare. Avand in vedere locatia proprietatii, ocuparea ecesteia cu statie GPL, faptul ca aceasta statie e functionala, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea de teren ocupat cu statie GPL functionala.

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.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. 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.

2.2.2. 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 podişul 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.

2.2.3. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru închirierea 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 închirierilor proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Efectele crizei economice există și în prezent, piața chirieșilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care închiriază”, cu un număr redus de contracte, al căror 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.

2.2.4. Analiza ofertei

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

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

2.2.5. Echilibrul pieței

Piața închirierii de terenuri ocupate de construcții aflate în proprietatea unei terțe persoane, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special 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 chiriasului ».

CAPITOLUL 3

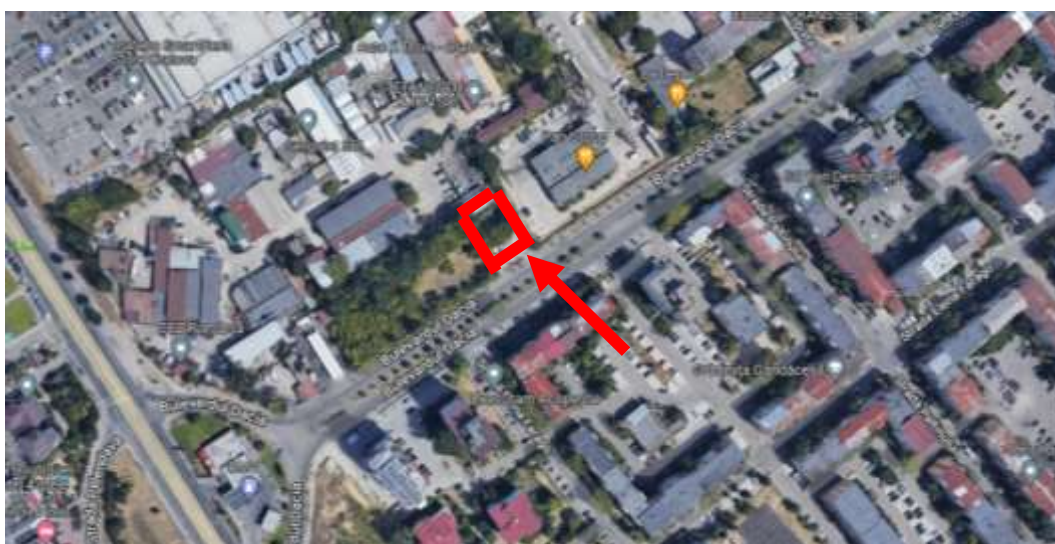
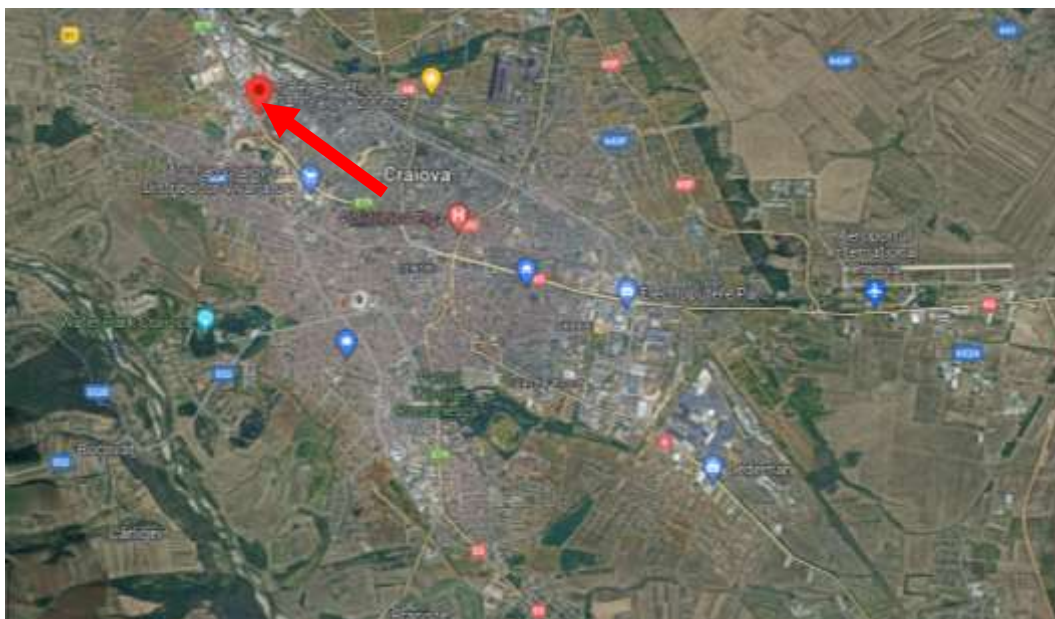
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 10.10.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona periferica a Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34, judetul Dolj



Zona de amplasare

Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34, judetul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: B-dul Dacia

Auto: B-dul Dacia

Calitatea rețelelor de transport: afsaltate

Caracterul edilitar al zonei

Tipul zonei: rezidentiala-comerciala

<i>Utilitati edilitare</i>	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>	Corepunzător traficului auto Liniștit

3.1.2. Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata totala</i>	16944 mp.
<i>Suprafata drept din supreficie</i>	366 mp
<i>Perioada inchiriere</i>	10 ani
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este ocupat de o statie GPL si cabina poarta

CAPITOLUL 4

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 si a redeventei evaluatorul a utilizat urmatoarele metode:

- Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;
- Metoda capitalizarii directe.

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

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 si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si 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 intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor.

Corectiile 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 doua linii: total corecții exprimate absolut si procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata si sa 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 încrederea pe care o are evaluatorul în 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 determinarii 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 albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt 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 75.286 euro, echivalent a 205,70 euro/mp.**

4.2. Metoda capitalizării directe

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

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

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

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

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

Formula de determinare a valorii de piață este:

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

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

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

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

Contravaloarea folosintei pe ultimele 6 luni s-a obtinut prin scaderea succesiva din valoarea estimata actuala a inflatiei aferente fiecărei luni

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

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

Suprafata drept de supraficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 366 mp, care face parte din terenul in suprafata de 16944 mp	Valoare de piata teren	
	371.989 lei echivalent a 75.286 euro	(1.016,36 lei/mp echivalent a 205,70 euro/mp)

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

Suprafata drept de supraficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 366 mp, care face parte din terenul in suprafata de 16944 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros-annual	
	33.479 lei, echivalent a 6.776 euro	(91,47 lei/mp/an, echivalent a 18,51 euro/mp/an)
366,00 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros-lunar	
	2.790 lei/luna, echivalent a 565 euro/luna	(7,62 lei/mp/luna, echivalent a 1,54 euro/mp/luna)

3. Contravaloarea folosintei pe ultimele 6 luni a terenului

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

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

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

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

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

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

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

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

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 366 mp, care face parte din terenul în suprafața de 16944 mp	Valoare de piață teren	
	371.989 lei echivalent a 75.286 euro	(1.016,36 lei/mp echivalent a 205,70 euro/mp)

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

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 366 mp, care face parte din terenul în suprafața de 16944 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros- anual	
	33.479 lei, echivalent a 6.776 euro	(91,47 lei/mp/an, echivalent a 18,51 euro/mp/an)
366,00 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar	
	2.790 lei/luna, echivalent a 565 euro/luna	(7,62 lei/mp/luna, echivalent a 1,54 euro/mp/luna)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimele 6 luni a terenului

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

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
Suprafață (mp)	366	9.800	10.353	3.200
Preț (Euro)	?	2156000	1552950	480000
Preț (Euro/mp)		220,00	150,00	150,00
Localizare	Mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 34, jud. Dolj	Mun. Craiova, str. Burebista, jud. Dolj	Mun. Craiova, Calea Severinului vis a vis de Junboo, jud. Dolj	Calea Severinului vis a vis de Elpreco, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piață	oct.22	oct.22	oct.22	oct.22
Acces	Strada principala	Stada principala	Stada principala	Stada principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.
Utilizare	Comerciala industrială	Comerciala industrială	Comerciala industrială	Comerciala industrială
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.2. Metoda comparatiilor directe

ANEXA 1.2.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	220,0	150,0	150,0
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-33,0	-22,5	-22,5
Preț ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
Conditii de piata	oct.22	oct.22	oct.22	oct.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 34, jud. Dolj	Mun. Craiova, str. Burebista, jud. Dolj	Mun. Craiova, Calea Severinului vis a vis de Junboo, jud. Dolj	Calea Severinului vis a vis de Elpreco, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	25%	25%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	31,9	31,9
Pret ajustat (EUR/mp)		187,0	159,4	159,4
Acces	Strada principala	Stada principala	Stada principala	Stada principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		187,0	159,4	159,4
Suprafata (mp)	366,00	9.800	10.353	3.200
Ajustare (%)		10%	10%	5%
Ajustare (EUR)		18,7	15,9	8,0
Pret ajustat (EURO)		205,7	175,3	167,3
Topografie	Plan	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		205,7	175,3	167,3
Utilitati	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		205,7	175,3	167,3

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

<i>Utilizare</i>	<i>Comerciala industrială</i>	<i>Comerciala industrială</i>	<i>Comerciala industrială</i>	<i>Comerciala industrială</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		205,7	175,3	167,3
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		205,70	175,31	167,34
ajustare totală netă (EUR/mp)		18,7	47,8	39,8
ajustare totală netă (%)		9%	32%	27%
ajustare totală brută (EUR/mp)		18,70	47,81	39,84
ajustare totală brută (%)		9%	32%	27%
Proprietatea comparabilă 1 a înregistrat cea mai mică corectie/ajustare brută (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	205,70	EUR/mp	1 EUR=	4,9410
	1.016,36	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	75.286	EUR		
	371.989	LEI		

Anexa 1.3. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

		ANEXA 1.3.
Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe		
Curs BNR valabil la data de 10.10.2022	4,9410	lei/euro
Descriere	Indicatori	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	366,00	mp
Valoare de piata unitara teren	205,70	euro/mp
Perioada inchiriere	10,00	ani
Valoare de piata estimata	371989,11	lei
	75286,20	euro
Rata de capitalizare	9,00%	
Valoare chirie anuala	33479,02	lei/an
	6775,76	euro/an
Valoare chirie anuala unitara	91,47	lei/mp/an
	18,51	euro/mp/an
Valoare chirie lunara	2789,92	lei/luna
	564,65	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	7,62	lei/mp/luna
	1,54	euro/mp/luna

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

ANEXA 1.4.

CONTRAVALOAREA FOLOSINTEI PE ULTIMELE 6 LUNI A TERENULUI IDENTIFICAT

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

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

The screenshot shows a real estate listing on the website Imobiliare.ro. The title is "Teren intravilan Burebista nr 15 Craiova". The price is listed as 2.156.000 €. The listing includes a map of the plot, a contact card for Mihai (0761 179 822), and a table of specifications.

Teren intravilan Burebista nr 15 Craiova 2.156.000 €

Craiova, Strada Calea Severinului - Vezi harta

Comision 0% cumpărător

Selvență

0761 179 822
Apelează acum

Mihai
PROPRIETAR

Trimite mesaj

Teren intravilan str Burebista nr 15 (fost Bld. Dacia) Craiova (jud Dol)
Suprafata 9.800 metri patrati
Terenul este in proprietatea unei societati comerciale (se vinde cu taxare intinsa)
Daca se achizitioneaza de catre o persoana fizica, se adauga si TVA

Notițe

Alegeți comentariu

Adaugă

Specificații

Id Anunț	INV020200	Actualizat în	17.02.2022
Suprafață teren	9800 mp		
Tip teren	constructii		
Clasificare teren	intravilan		

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-10353-mp-calea-severinului-craiova-jumbo-IDfWrCy.html>

The screenshot shows an OLX listing for a plot of land in Craiova. The title is "Teren intravilan 10353 mp Calea Severinului Craiova Jumbo". The price is 150 €, marked as negotiable. The listing includes a price comparison bar and a description.

Preț 25 mai 2022

Teren intravilan 10353 mp Calea Severinului Craiova Jumbo

150 € Preț negociabil

DATA DE LA 21.01

PROMOVEAZĂ REACTIVAZEA

Teren

Conținutul intravilan intravilan

Suprafata obla: 10.353 mp

(P) **Noul HUAWEI WATCH FIT 2**

DESCRIERE

Teren intravilan situat în Craiova, Calea Severinului, în fața magazinului Jumbo în suprafața de 10353mp. Se poate și parca. Suprafața minimă 2500mp.
Terenul are o deschidere de 95 m cu acces facil din Calea de Nord, către București și către Timișoara, printră (bunuri active) comerciale și industriale, P+4E, POT 40%, C17 D3, , compari înregistrat și la momentul prezent pe 3 metri gard viu din taxa terenului iar la partea din fata tuja colorata.

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/calea-severinului/teren-constructii-de-vanzare-X67V0301M>

The screenshot shows a real estate listing on the website Imobiliare.ro. The listing is for a plot of land for sale in Craiova, Romania. The title of the listing is "3.200 mp. D-54 ml. stradal-Calea Severinului langa Jumbo". The price is listed as "480.000 €". The location is "Craiova, zona Calea Severinului - Vezi harta". The listing includes a map showing the plot's location and a contact information box with the phone number "0766 375 691" and the name "SUD GROUP IMOBILIARE". The description states: "SudGroupimobiliare.ro va prezinta un Teren intravilan in suprafata de 3.200 mp, cu putere de curent 380 V, situat stradal pe Calea Severinului, in apropiere de Jumbo, langa Mobil Diesel, cu o deschidere de 54 m cu acces facil la Centura de Nord, catre bucurari si catre Timisoara (pentru diverse activitati comerciale si industriale). Este vorba de lotul 4 si lotul 1 care se vand impreuna." The listing also features a "Notițe" section with a "Adaugă comentariu" button and an "Adaugă" button.

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 171266 din 03.10.2022;
- Hotarire nr. 497 din 29.09.2022;
- Referat de aprobare nr. 158551 din 09.09.2022;
- Raport nr. 161389 din 29.09.2022;
- Plan de amplasament si delimitare;
- Raport de avizare nr. 165524 din 21.09.2022;
- Adresa proprietar nr 64100 din 29.03.2022



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 171266/ 2022

Notă Comandă

1. Prin **HCL nr. 497/29.09.2022** se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea SC Emasor Service SRL, asupra terenului situat în Craiova, str. Calea Severinului nr.34, în suprafață de 366 mp, ce face parte din terenul intravilan în suprafață de 16998 mp din acte și 16944 mp din măsurători, ce aparține domeniului privat al mun. Craiova, identificat în anexa la hotărâre. Conform art.2 din hotărâre, cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului, pe perioadă de 10 ani, se va stabili prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.2022	
Mituță Lucian Cosmin	Șef Serviciu	30.09.22	
Întocmit: Gavrițescu Florentina	Inspector	30.09.22	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	7	e-mail

HOTĂRÂREA NR. 497

privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMASOR SERVICE S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea Severinului, nr.34

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.158551/2022, raportul nr.161389/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.165524/2022 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S. C. EMASOR SERVICE S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea Severinului, nr.34 și avizele nr.59/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognose și Administrarea domeniului, nr.59/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.59/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.693-702 din Codul Civil, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art.108 și art.362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMASOR SERVICE S.R.L., asupra terenului în suprafață de 366 mp., ce face parte din terenul intravilan în suprafață de 16998 mp. din acte și 16944 mp. din măsurători, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Calea Severinului, nr.34 (fost nr.168), identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.

- Art.3.** Cuanumui prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** S.C. EMASOR SERVICE S.R.L. are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea prezentei hotărâri, contravaloarea folosinței terenului identificat la art.1, începând cu data de 23.03.2022, calculată conform raportului de evaluare.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. EMASOR SERVICE S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Nicoleta MIULESCU.

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMASOR SERVICE SRL, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului nr. 34

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub. Nr. 75502/15.04.2022, numita Bungeț Ema Felicia, în calitate de administrator al firmei S.C. EMASOR SERVICE SRL, proprietar al construcției edificate pe terenul din Craiova, str. Calea Severinului nr. 34, teren proprietatea municipiului Craiova, solicită acordarea folosinței terenului aferent construcției provizorii deținute de acesta.

Terenul pe care sunt amplasate construcțiile, face parte din terenul în suprafață de 16998 mp din acte și 16944 mp din măsurători, situat în Craiova, str. Calea Severinului, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 389/2022, Anexa 1, poz. 2.

Potrivit prevederilor art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, „ Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință”.

Conform art. 697 alin (1) din Codul Civil se prevede că : „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, 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, având în vedere că terenul pentru care se solicită folosința, face parte din terenul proprietate privată a municipiului Craiova, iar suprafața reprezintă un drept real ce poate fi constituit sau dobândit numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată și ținând cont de faptul că redevența se constituie venit la bugetul local, este necesară și oportună inițierea proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra bunului imobil teren intravilan în suprafață de 366 mp, pe o perioadă de 10 ani.

Primar,
Lia – Olga Vasilescu

Director Executiv,
Gâlea Ionuț Cristian

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

RAPORT,

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub. Nr. 75502/15.04.2022, numita Bunget Ema Felicia, în calitate de administrator al firmei S.C Emasor Service SRL, proprietar al construcției provizorii SKID livrare GPL auto, edificată pe terenul din Craiova, str. Calea Severinului nr. 34, fost nr. 168, teren proprietatea municipiului Craiova, solicită acordarea folosinței terenului aferent construcției provizorii deținute de aceasta.

Terenul pe care este amplasată construcția provizorie, face parte din terenul în suprafață de 16998 mp din acte și 16944 mp din măsurători, situat în Craiova, str. Calea Severinului nr. 34, fost nr. 168, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 389/2022, Anexa 1, poz. 2.

Având în vedere contractele de închiriere încheiate de către Societatea Cooperativa Meșteșugărească Oltenia S.C.M Craiova și S.C. Emasor Service Srl, obiectul contractelor fiind închirierea terenului în suprafață de 366 mp. situat în Craiova, str. Calea Severinului nr. 34 (Fost str. Calea Severinului nr. 34 fost nr. 168), teren pe care este amplasată construcția provizorie, prin sentința civilă nr. 10163/2020 a Judecătoriei Craiova, în dosarul 37496/215/2013, rămasă definitivă prin respingerea apelului conform Deciziei Civile nr. 478/06.10.2021 pronunțată în dosarul nr. 37496/215/2013 al Tribunalului Dolj și prin respingerea recursului conform Deciziei Civile nr. 83/23.03.2022 pronunțată în dosarul nr. 37496/215/2013 al Curții de Apel Craiova, instanța a constatat că dreptul înscris în cartea funciară nr. 55675 a localității Craiova, de către Societatea Cooperativă Meșteșugărească Oltenia SCM, privind terenul intravilan în suprafață de 18583 mp din acte și 18529 din măsurători a fost greșit calificată.

În baza prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară cu modificările și completările ulterioare, Primăria Municipiului Craiova prin aparatul de specialitate al Primarului va duce la îndeplinire efectuarea publicității imobiliare prin înscrierea la OCPI DOLJ a titlului de proprietate pentru terenul mai sus menționat.

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

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

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

dreptul de proprietate asupra terenului, al cărui proprietar este o altă persoană. Dreptul de suprafață este un drept real principal, constituindu-se numai pentru bunuri imobile. Este un drept temporar, durata maximă a termenului de suprafață fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispozițiilor art.694 din Codul Civil.

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

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarii acestor construcții edificate pe un teren ce aparține autorității locale, contravaloarea folosinței terenului pe care sunt amplasate construcțiile constituind venituri ale autorității locale, propunem constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea SC EMASOR SERVICE SRL pentru suprafața de 366 mp, identificat în anexă la prezentul raport, pe o perioadă de 10 ani.

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

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

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

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

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile art. 693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, cu Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Consiliului Local nr. 377/2015, art.108 și art. 362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în temeiul art.129 alin.2 lit.c), coroborat cu alin.6 lit.b), art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit.g) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Legea nr. 7/1996 coroborată cu Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară cu modificările și completările ulterioare propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1.Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea SC EMASOR SERVICE SRL, asupra terenului în suprafață de 366 mp ce face parte din terenul intravilan în suprafață de 16998 mp din acte și 16944 mp din măsurători, situat în Craiova, str. Calea Severinului nr. 34 fost nr. 168, jud. Dolj, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa la prezentul raport.

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

3. Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la punctul 1 din prezentul raport, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

4. SC Emasor Service SRL are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la aprobare, contravaloarea folosinței terenului identificat în anexa la prezentul raport, începând cu data de 23.03.2022, calculată conform raportului de evaluare.

5. Nerespectarea condiției prevăzută la pct. 4 din prezentul raport, duce la neîncheierea contractului de suprafață.

Director Executiv,
Gâlea Ionuț Cristian

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

Data: 20.09.2022

Semnătura:

Șef Serviciu
Mitucă Lucian Cosmin

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

Data: 20.09.2022

Semnătura:

Întocmit,

Insp. Petroșanu Ștefăniță

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

Data: 20.09.2022

Semnătura:

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI


Scara 1:200

Adresa imobilului: Str. Calea Severinului, Nr. 34

Parcela 34

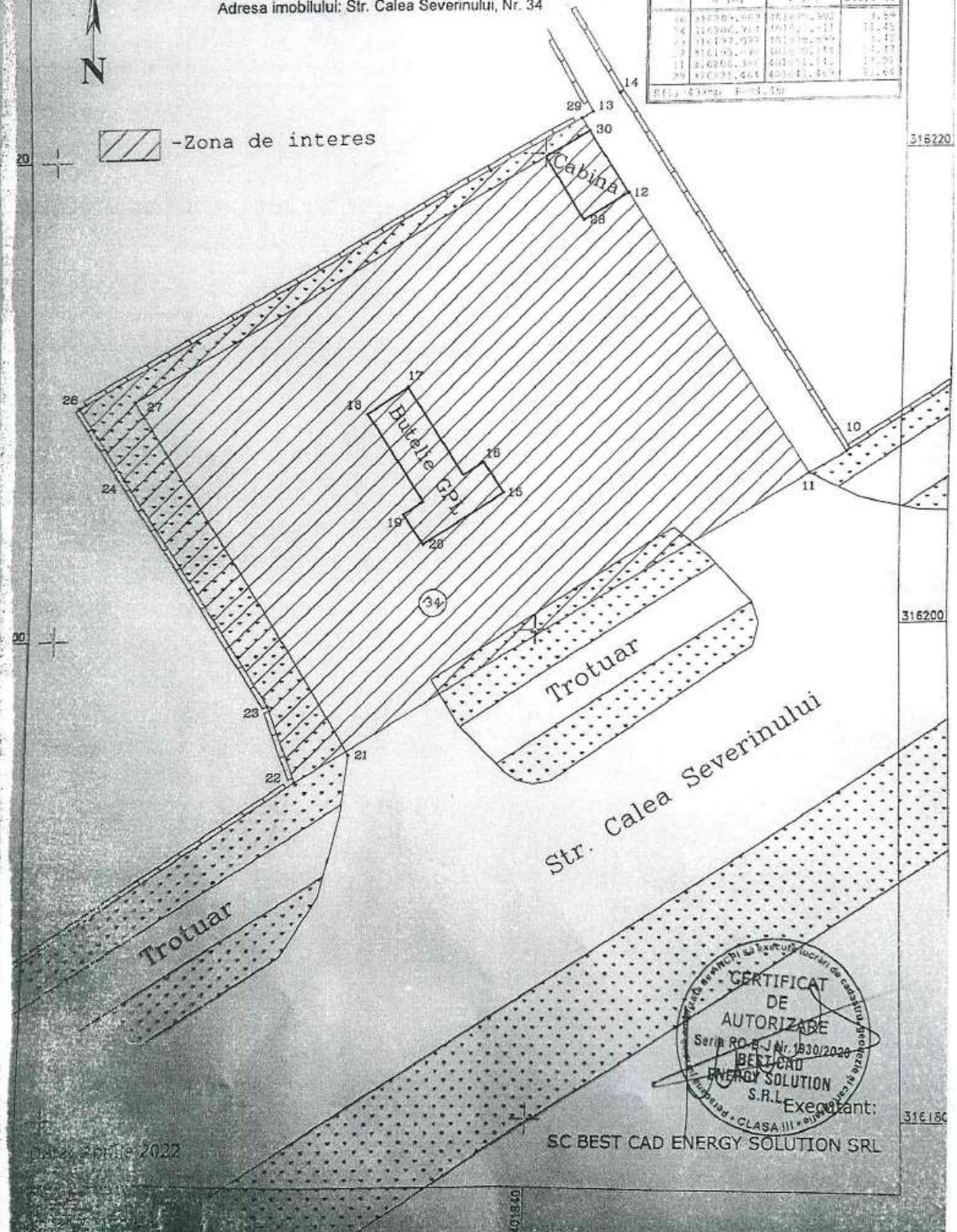
Nr. pt.	Coordonate pt. de contur		Lungime Latura Dl.,m
	X (m)	Y (m)	
10	316204,711	401820,305	1,59
14	316204,711	401820,305	10,45
11	316193,977	401820,305	5,12
12	316193,977	401820,305	5,17
13	316206,391	401820,305	17,21
29	316231,465	401820,305	30,66
Perimetru: 74,20			



 -Zona de interes

401820
316200
316200

316220
316200
316200



CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RC-E, Nr. 1930/2020
BEST CAD ENERGY SOLUTION S.R.L. Exedant:

SC BEST CAD ENERGY SOLUTION SRL

Data: 2022

316180

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr.165524/21.09.2022

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr.158551/2022 și Raportul nr.157308/2022 al Direcției Patrimoniu;
- În conformitate cu dispozițiile art. 693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, cu Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local nr. 377/2015, HCL nr. 389/2022, art.108 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în temeiul art.129 alin.2 lit.c), coroborat cu alin.6 lit.a), art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit.g) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

proponerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1.Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea SC EMASOR SERVICE SRL, asupra terenului în suprafață de 366 mp ce face parte din terenul intravilan în suprafață de 16998 mp din acte și 16944 mp din măsurători, situat în Craiova, str. Calea Severinului nr. 34 fost nr. 168, jud. Dolj, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa la prezentul raport.

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

3.Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la punctul 1 din prezentul raport, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

4.SC Emasor Service SRL are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la aprobare, contravaloarea folosinței terenului identificat în anexa la prezentul raport, începând cu data de 23.03.2022, calculată conform raportului de evaluare.

5.Nerespectarea condiției prevăzută la pct. 4 din prezentul raport, duce la neîncheierea contractului de suprafață.

Director Executiv,
Ștefan Ștefănescu
Imi asum răspunderea
și legalitatea în
numele
ind realitatea
conținutului
in scrisului

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-3
Nr. 75502
Zua 15 Luna April 2022
Anul 2

D. 6/1074
18.04.2022
21. Aprilie
19.04.2022
060922

g/p

Doamna Primar,

Subsumata Bunget Ema Felicia
administrata la S.C. EMASOR SERVICE SRL
prin prezenta va solicit incheierea
unui contract de suprafete pentru
terenul situat in str. Calea Severinului
nr 34 cu izire in Bd. Dacia, teren
pe care firma a avut contracte
de inchiriere din 2010 de la SC
Oltemia. Avand in vedere ca acest
teren este proprietatea municipiului
Craiova in prezent solicit incheierea
unui contract de suprafete pentru
suprafata de 366 mp, teren pe
care este amplasat un SKID GPL
proprietatea firmei SC EMASOR SRL
Anexez la prezentii acte doveditoare
pentru cele mentionate mai sus
15.04.2022



2895/18.04.2022

Doamnei Primar al municipiului Craiova