



NR: 159616
DATA: 17/04/2024
COD: 9E78E
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

copie

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	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	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI INTREPRINDERI		

Nr. Inreg. 20240417OF02 din 17.04.2024

CATRE,

**MUNICIPIUL CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
IN ATENTIA DIRECTIEI PATRIMONIU, SERVICIU URMARIRE
CONTRACTE, AGENTI ECONOMICI**

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

1. Raport de evaluare nr. 2024020601 „*Stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului în suprafață de 421 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L., ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament-anexa la H.C.L. 179 din 28.03.2024*”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 151975 din 12.04.2024

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA
Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru

Nr.



EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.		EVALUARI BUNURI MOBILE
	<i>F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>		
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2024041501	din	15.04.2024
Nota de comandă	151975	din	12.04.2024

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului în suprafață de 421 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L., ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament-anexa la H.C.L. 179 din 28.03.2024



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

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

S.C. EMMA S.R.L..

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

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 151975 din 12.04.2024, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 15.04.2024.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul în suprafață de 421 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L., ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament-anexa la H.C.L. 179 din 28.03.2024.*

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

Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru *stabilirea quantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului în suprafață de 421 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L., ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament-anexa la H.C.L. 179 din 28.03.2024.*

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 utilizatorului desemnat.

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

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

1.1. Valoarea de piață a terenului în suprafață de 421 mp, ce sta la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
421,00 mp	73.698,44 lei echivalent a 14.824,48 euro (175,06 lei/mp echivalent a 35,21 euro/mp)

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

1.2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 421 mp, este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
421,00 mp	14.578,16 lei echivalent a	2.932,41 euro	(34,63 lei/mp/an	echivalent a 6,97 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	1.214,85 lei echivalent a	244,37 euro	(2,89 lei/mp/luna	echivalent a 0,58 euro/mp/luna)

1.3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară aprilie 2024	421,00 mp		2,89 lei/mp/luna	0,58 euro/mp/luna				
Rata inflației aprilie 2023 - aprilie 2024		7,54%	2,67 lei/mp/luna	0,54 euro/mp/luna	32,02 lei/mp/an	6,44 euro/mp/an	13.479 lei	2.711 euro
Rata inflației aprilie 2022 - aprilie 2023		11,23%	2,37 lei/mp/luna	0,48 euro/mp/luna	28,42 lei/mp/an	5,72 euro/mp/an	11.965 lei	2.407 euro
Rata inflației aprilie 2021 - aprilie 2022		13,80%	2,04 lei/mp/luna	0,41 euro/mp/luna	20,42 lei/mp/an	4,11 euro/mp/an	8.595 lei	1.729 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani (în perioada aprilie 2021 - aprilie 2024)							34.039 lei	6.847 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	11
1.1. EVALUATOR	11
1.2. CLIENT	11
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETAR	11
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	11
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	11
1.7. SCOPUL EVALUARII	12
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	12
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	13
1.9.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>	13
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	14
1.9.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	14
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	14
1.10. SURSELE DE INFORMARE	14
1.10.1 <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	14
1.10.2 <i>Informații din piața imobiliară</i>	15
1.10.3 <i>Alte surse de informații verificate</i>	15
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	15
1.11.1 <i>Ipoteze</i>	15
1.11.2 <i>Ipoteze speciale</i>	16
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	17
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	17
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	18
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE	18
2.1.1. <i>Identificarea proprietatii imobiliare evaluate</i>	18
2.1.2. <i>Descrierea juridica</i>	19
2.1.3. <i>Sarcini</i>	19
2.1.4. <i>Descrierea proprietatii</i>	19
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	21
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	21
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
3.3. OFERTA COMPETITIVA	22
3.4. CEREREA SOLVABILA	22
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	23
4 EVALUAREA PROPRIUZISA	24
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	24
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	25
4.2.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	25
4.2.2. <i>Abordarea prin venit – metoda actualizării</i>	26
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	29
ANEXE	31

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și S.C. EMMA S.R.L
Proprietar	Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 151975 din 12.04.2024
Data raportului	15.04.2024
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 15.04.2024, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	15.04.2024
Curs BNR valabil la data evaluării, 15.04.2024	1 Euro = 4,9714 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul este situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L., ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament-anexa la H.C.L. 179 din 28.03.2024
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciară	421 mp, conform planului de amplasament-anexa la H.C.L. 179 din 28.03.2024, neidentificat cadastral
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L., ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova
Utilizare existenta	Terenul este utilizat în prezent ca parcare aferentă Hotelului EMMA WEST și alei acces hotel
Scopul evaluării	Scopul evaluării este asistarea clientului pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului în suprafață de 421 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L., ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament-anexa la H.C.L. 179 din 28.03.2024
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de

piață a chiriei.

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

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

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

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

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

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

Conform H.C.L. 179 / 28.03.2024, 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 abordarea prin venit – 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

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

	<p>interpretarea definiției <i>chiriei de piață</i>. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la <i>data evaluării</i>, între participanții de pe piață. Mărimea <i>chiriei de piață</i> ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)</p> <p>“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).</p> <p>Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013</p> <p>Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Standarde generale:</i> SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;- <i>Standarde pentru active bunuri imobile:</i> SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;- <i>Standarde pentru utilizări specifice:</i> SEV 400 Verificarea evaluării. <p>Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:</p> <p><i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i></p> <p>Estimarea valorii de piață a terenului și a redevenței este detaliată în anexele prezentului raport</p>
Observatii speciale	<p>Terenul în suprafață de 421 mp, situat pe str. Calea Severinului, aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.</p> <p>Acestea se afla în vecinătatea imobilului înscris în CF 220293 UAT Craiova deținut de EMMA S.R.L.</p> <p>Pe amplasamentul aferent imobilului deținut de EMMA S.R.L., este edificată construcție C1 Hotel EMMA WEST, sunt edificate construcții în baza Autorizațiilor de construire nr. 996/26.09.2016 și nr. 2176/13.12.2019.</p> <p>Terenul proprietatea Municipiului Craiova este afectat de construcția parcare, acoperită de pavele din beton, și marcaje rutiere deținut de</p>

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

	EMMA S.R.L. Valoarea de piață a terenului a fost ajustată cu costurile efectuate de către EMMA S.R.L. pentru construirea și amenajarea parcii
Metode de evaluare	Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului Abordarea prin venit - metoda actualizării (DCF), pentru estimarea valorii redevenței

Valori rezultate

1.1. Valoarea de piață a terenului în suprafață de 421 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
421,00 mp	73.698,44 lei echivalent a 14.824,48 euro (175,06 lei/mp echivalent a 35,21 euro/mp)

1.2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 421 mp, este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
421,00 mp	14.578,16 lei echivalent a 2.932,41 euro (34,63 lei/mp/an echivalent a 6,97 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	1.214,85 lei echivalent a 244,37 euro (2,89 lei/mp/luna echivalent a 0,58 euro/mp/luna)

1.3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară aprilie 2024	421,00 mp		2,89 lei/mp/luna	0,58 euro/mp/luna				
Rata inflației aprilie 2023 - aprilie 2024		7,54%	2,67 lei/mp/luna	0,54 euro/mp/luna	32,02 lei/mp/an	6,44 euro/mp/an	13.479 lei	2.711 euro
Rata inflației aprilie 2022 - aprilie 2023		11,23%	2,37 lei/mp/luna	0,48 euro/mp/luna	28,42 lei/mp/an	5,72 euro/mp/an	11.965 lei	2.407 euro
Rata inflației aprilie 2021 - aprilie 2022		13,80%	2,04 lei/mp/luna	0,41 euro/mp/luna	20,42 lei/mp/an	4,11 euro/mp/an	8.595 lei	1.729 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani (în perioada aprilie 2021 - aprilie 2024)							34.039 lei	6.847 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

[Handwritten signature]

Evaluatorul proprietății



Evaluador autorizat
Blănaru Mihail-Dumitru

[Handwritten signature]

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunostințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluatorul proprietății

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

S.C. EMMA S.R.L

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 151975 din 12.04.2024

Data raportului: 15.04.2024;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 15.04.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 15.04.2024;

Curs BNR valabil la data de: 15.04.2024: 1 Euro = 4,9714 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L., ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament-anexa la H.C.L. 179 din 28.03.2024.

Adresa: Municipiul Craiova, Calea Severinului, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul este utilizat în prezent ca parcare aferentă Hotelului EMMA WEST și alei acces hotel

1.7. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este asistarea clientului pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului în suprafață de 421 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L., ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament-anexa la H.C.L. 179 din 28.03.2024.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII

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

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

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

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

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

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

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

Conform HCL Craiova nr. 79 / 2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, **dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 7 ani.**

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat abordarea prin venit-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 adecvare, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere*.”(SEV 230, C9)**

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comanda nr. 151975 din 12.04.2024;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 179 din 28.03.2024;
- Referat de aprobare al Direcției Patrimoniu nr. 117589 din 2024;
- Raport al Direcției Patrimoniu privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea lui S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj nr. 117595 din 2024.

1.9.2. Declarația de conformitate cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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

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

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

1.9.3. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat

– Nu este cazul.

1.9.4. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul;**
- Listele imobilului expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilului expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;

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

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

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

- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factori de contaminare sau material periculos. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era acoperit de parcare ce aparține S.C. EMMA S.R.L.. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren parcare ce deservește Hotelul EMMA WEST.

1.11.2. Ipoteze speciale

- Evaluarea de piață a terenului s-a făcut ținând cont de investițiile realizate de către EMMA S.R.L. pentru amenajarea de parcări aferente Hotelului EMMA WEST, prin ajustarea valorii de piață cu costurile aferente amenajării parcarii.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



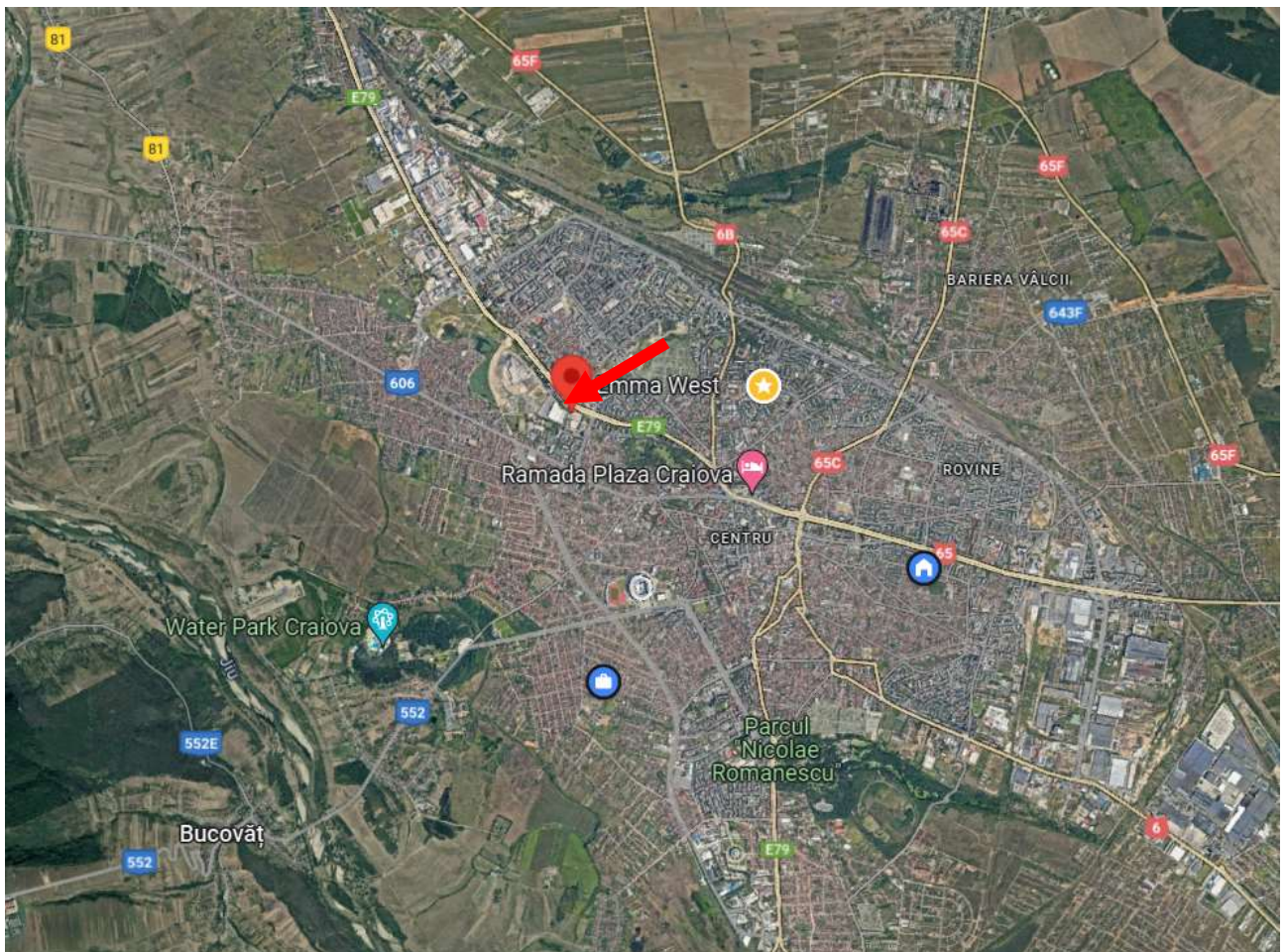
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

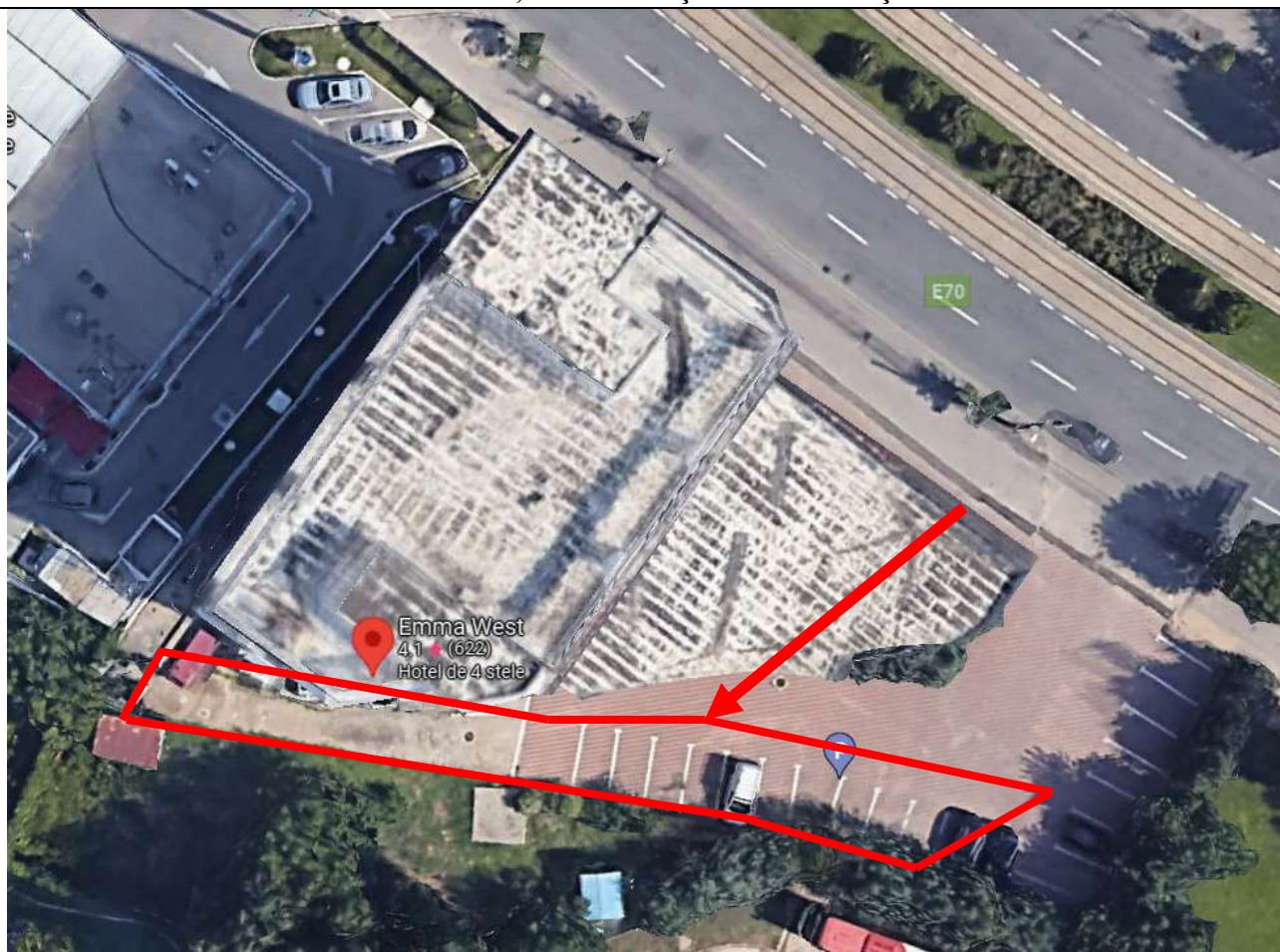
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L., ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament-anexa la H.C.L. 179 din 28.03.2024

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





2.1.2. Descrierea juridica

Imobilul ce face obiectul evaluării aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 9, capitolul 1.

La data inspecției terenul evaluat era acoperit de o parcare aflată în proprietatea EMMA S.R.L..

Suprafața terenului este luată din documentele puse la dispoziție.

Terenul, proprietatea Municipiului Craiova este afectat de construcția parcare deținută de EMMA S.R.L.

2.1.3. Sarcini

Conform documentor puse la dispoziție terenul este liber de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, Calea Severinului, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: Calea Severinului

Auto: Calea Severinului

Calitatea rețelelor de transport: afsaltate

Caracterul edilitar al zonei

Tipul zonei: rezidentiala-comercială

Utilitati edilitare

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</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit
<u>Descrierea terenului</u>	
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata</i>	421 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Deschidere</i>	Fara
<i>Vecinatati</i>	La nord: proprietate EMMA S.R.L. La sud: proprietate Primarie La vest: proprietate private nr. cad. 217263 La est: proprietate private suprafata suprapunere
<i>Concluzii în urma inspectiei</i>	Terenul este afectat parțial de construcția-parcare, amenajată cu pavele, necesară desfășurării activității HOTEL EMMA WEST

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI 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 podiușul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILA

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru 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 Februarie – aprilie 2024 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 chiriilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care închiriază”, cu un număr redus de contracte, al căror chirie este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut.

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într- una din următoarele situații:

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

Având în vedere ca pe imobil se află o parcare auto, cea mai bună utilizare a terenului construit s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizarile probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate terenurile construite și terenurile libere din Municipiul Craiova, zona Balta Craiovița. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent comercială, formată din spații comerciale și birouri.

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

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

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

permisă legal: prin HCL nr. 179 din 2024, s-a stabilit dreptul de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului în suprafață de 421 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, Calea Severinului, județul Dolj.

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de o parcare auto permite desfășurarea activităților comerciale în regim hotelier, fără a exista restricții speciale de urbanism. Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona nu mai există proprietăți similare. Având în vedere locația proprietății, ocuparea acestuia cu o parcare auto, faptul că aceasta e funcțională, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de teren ocupat cu parcare auto.

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

Tinand cont de informatiile disponibile, scopul evaluarii, pentru estimarea valorii de piață a terenului, evaluatorul a utilizat urmatoarele metode:

- Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;
- Abordarea prin venit, metoda actualizarii fluxurilor de numerar (DCF) pentru stabilirea dreptului de superficie

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

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

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

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

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

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

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

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



Proprietățile subiect sunt marcate în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexele 1.1. Grile de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexele 1.2.

Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexele 1.2. din aceasta secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este:**

1.1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 421 mp, ce stau la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
421,00 mp	73.698,44 lei echivalent a 14.824,48 euro (175,06 lei/mp echivalent a 35,21 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 prețului- 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 închirierii luată în calcul, 10 ani

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula :

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

Pentru estimarea redevenței 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 :

Valoarea de piață teren, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren	
421,00 mp	73.698,44 lei echivalent a	14.824,48 euro (175,06 lei/mp echivalent a 35,21 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

În conformitate cu Codul civil, art. 1783, „locatiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani”

Ținând cont de existența pe teren a unei parcări, cu o durată medie de viață de 25 ani, vârsta efectivă și uzura acestora se consideră ca perioada luată în calcul pentru închiriere să fie de 10 ani.

Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea chiriei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 10 ani.

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza formulei:

$K = R_b + R_i$; unde:

K - rata de actualizare

R_b - rata de bază fără risc

R_i - riscul investiției

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 5,0554 după formula:

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

5. Determinarea chiriei minime

În urma calculelor efectuate și prezentate în anexele prezentului raport s-au obținut următoarele valori:

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

Valoarea de piață a terenului în suprafață de 421 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
421,00 mp	73.698,44 lei echivalent a 14.824,48 euro (175,06 lei/mp echivalent a 35,21 euro/mp)

Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafață de 421 mp, este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
421,00 mp	14.578,16 lei echivalent a 2.932,41 euro (34,63 lei/mp/an echivalent a 6,97 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	1.214,85 lei echivalent a 244,37 euro (2,89 lei/mp/luna echivalent a 0,58 euro/mp/luna)

Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară aprilie 2024	421,00 mp		2,89 lei/mp/luna	0,58 euro/mp/luna				
Rata inflației aprilie 2023 - aprilie 2024		7,54%	2,67 lei/mp/luna	0,54 euro/mp/luna	32,02 lei/mp/an	6,44 euro/mp/an	13.479 lei	2.711 euro
Rata inflației aprilie 2022 - aprilie 2023		11,23%	2,37 lei/mp/luna	0,48 euro/mp/luna	28,42 lei/mp/an	5,72 euro/mp/an	11.965 lei	2.407 euro
Rata inflației aprilie 2021 - aprilie 2022		13,80%	2,04 lei/mp/luna	0,41 euro/mp/luna	20,42 lei/mp/an	4,11 euro/mp/an	8.595 lei	1.729 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani (în perioada aprilie 2021 - aprilie 2024)							34.039 lei	6.847 euro

CAPITOLUL 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și valoarea chiriei 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 și a chiriei.

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 2022:

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) pentru stabilirea prețului – chiriei în vederea închirierii.

Valoarea de piață a terenului în suprafață de 421 mp, ce sta la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren	
421,00 mp	73.698,44 lei echivalent a	14.824,48 euro (175,06 lei/mp echivalent a 35,21 euro/mp)

Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafață de 421 mp:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
421,00 mp	14.578,16 lei echivalent a	2.932,41 euro (34,63 lei/mp/an echivalent a 6,97 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	1.214,85 lei echivalent a	244,37 euro (2,89 lei/mp/luna echivalent a 0,58 euro/mp/luna)

Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară aprilie 2024	421,00 mp		2,89 lei/mp/luna	0,58 euro/mp/luna				
Rata inflației aprilie 2023 - aprilie 2024		7,54%	2,67 lei/mp/luna	0,54 euro/mp/luna	32,02 lei/mp/an	6,44 euro/mp/an	13.479 lei	2.711 euro
Rata inflației aprilie 2022 - aprilie 2023		11,23%	2,37 lei/mp/luna	0,48 euro/mp/luna	28,42 lei/mp/an	5,72 euro/mp/an	11.965 lei	2.407 euro
Rata inflației aprilie 2021 - aprilie 2022		13,80%	2,04 lei/mp/luna	0,41 euro/mp/luna	20,42 lei/mp/an	4,11 euro/mp/an	8.595 lei	1.729 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani (în perioada aprilie 2021 - aprilie 2024)							34.039 lei	6.847 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;
- Valoarea 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 defnita în literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta și rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informațiilor relevante , cunoscute .

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Prezentarea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	421,00 mp	390 mp	450 mp	462 mp
Preț (Euro)	?	62.000 euro	90.000 euro	83.160 euro
Preț (Euro/mp)		158,97 euro/mp	200,00 euro/mp	180,00 euro/mp
Localizare	Craiova, Calea Severinului, EMMA WEST, judetul Dolj	Craiova, aleea 2 Gangului, jud. Dolj	Craiova, str. Henry Ford, jud. Dolj	Craiova, ANL parc, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	apr.24	apr.24	apr.24	apr.24
Acces	Fara	Fara	La str. Principala	La str. Principala
Topografie	Plan/Forma	Neregulata	Regulata	Ragulata
Utilitati	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
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.2. Grila de calcul și explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARAȚIA DIRECTĂ				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	159,0	200,0	180,0
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-7,9	-10,0	-9,0
Preț ajustat (EUR/mp)		151,0	190,0	171,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		151,0	190,0	171,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		151,0	190,0	171,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		151,0	190,0	171,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		151,0	190,0	171,0
Condiții de piata	apr.24	apr.24	apr.24	apr.24
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		151,0	190,0	171,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Calea Severinului, EMMA WEST, judetul Dolj	Craiova, alea 2 Gangului, jud. Dolj	Craiova, str. Henry Ford, jud. Dolj	Craiova, ANL parc, jud. Dolj
Ajustare (%)		15%	5%	0%
Ajustare (EUR/mp)		22,7	9,5	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		173,7	199,5	171,0
Acces	Fara	La strada principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		173,7	199,5	171,0
Suprafata (mp)	421,00	390,00	230,00	462,00
Ajustare (%)		-0,30%	-3,09%	0,33%
Ajustare (EUR)		-0,5	-6,2	0,6
Pret ajustat (EURO)		173,2	193,3	171,6
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
#REF!		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		173,2	193,3	171,6
Forma / raportul laturilor	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		173,2	193,3	171,6
Deschidere	Fara deschidere	La o strada	La o strada	La o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		173,2	193,3	171,6

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

<i>Utilizare</i>	<i>Parcare, cale de acces</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		173,2	193,3	171,6
<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Amenajari parcare si platforma betonata</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		-79%	-71%	-79%
Ajustare (EUR/mp)		-136,4	-136,4	-136,4
Pret ajustat (EUR/mp)		36,81	56,98	35,21
ajustare totală netă (EUR/mp)		-114,2	-133,0	-135,8
ajustare totală netă (%)		-72%	-67%	-75%
ajustare totală brută (EUR/mp)		159,52	152,02	136,92
ajustare totală brută (%)		100%	76%	76%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	35,21	EUR/mp		4,9714
	175,06	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	14.824	EUR		
	73.698	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI

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

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-5%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

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

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vânzare

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

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

Condiții de piață

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

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

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

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai slabă	mai slabă	similar
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	15%	5%	0%

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

Acces

Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumparatorii plătesc mai mult.

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

Nu au fost necesare ajustări

Suprafața (mp)

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mică	mai mică	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	0%	-3%	0%

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

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

Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate prin abordarea prin cost tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
Forma / raportul laturilor			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata			
Deschidere			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
Altele/Constructii demolabile etc			
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii platesc mai putin.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	existenta	existenta	existenta
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-79%	-71%	-79%

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

Anexa. 1.1.3.

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv:

Parcare hotel

Data evaluării:

15.04.2024

4,9714 lei

Suprafața construită

Sc (mp) =

421,00

Suprafața desfașurată construită

Sdc (mp) =

421,00

TVA =

19%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF
PARCARI BETONATE CU PAVELE AUTOBOCANTE								
1	PBPAB	421,00	536,9	226.034,9	1,000	0,977	2,0504	452.802,3
	Total							452.802,3

TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI) 452.802,3

TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP) 1.075,5

TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI) 380.506,2

TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP) 903,8

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (lei)
1	PBPAB	452.802,3	25%	339.601,8
Total cost cu tva (Lei)		452.802,3		339.601,8
Total cost cu tva (Lei/mp)		1.075,5		806,7
Total cost fără tva (Lei)		380.506,2		285.379,6
Total cost fără tva (Lei/mp)		903,8		677,9
Profitul antreprenorului imobiliar			0%	0 lei
TOTAL COST				285.379,6
		Procentual	Valoric	Val. Depreciata
	Depr. Funct+ec.	0%	0 lei	285.380 lei
	285.380 lei		285.380 lei	57.404 euro
			678 lei/mp	136 €/mp

Anexa 1.3. Abordarea prin venit

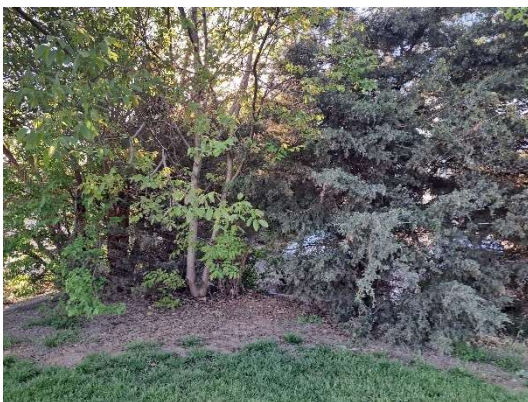
Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)										
Curs BNR valabil la data de: 15.04.2024		4,9714 lei/euro								
Date initiale										
1	####									
	Suprafata	421 mp								
	Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	10 ani								
Legenda										
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										
$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$ $f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$										
1	Teren intravilan									
	Suprafata	421 mp								
	Val unitara teren estimata	35,21 euro/mp								
		175,06 lei/mp								
	Val teren	14824,5 euro								
	Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	10 ani								
	k=Rb+Ri									
	Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei									
	Rb	= 5,67%								
	Ri	= 6,61%								
	k	= 12,28%								
	f1	= 0,8907								
	f	= 5,0554								
ANUL										
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	0,8907	0,7933	0,7065	0,6293	0,5605	0,4992	0,4446	0,1980	0,1763	0,1571
R	= V (valoare teren) / f (factor de capitalizare)									
Redeventa anuala										
R	= 2932,41 euro/an									
	= 14578,16 lei/an									
	= 6,97 euro/mp/an									
	= 34,63 lei/mp/an									
Redeventa lunara										
R lunar	= 244,37 euro/luna									
R lunar	= 1214,85 lei/luna									
Chirie unitara lunara	= 0,58 euro/mp/luna									
	= 2,89 lei/mp/luna									

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

Anexa 1.4. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară aprilie 2024	421,00 mp		2,89 lei/mp/luna	0,58 euro/mp/luna				
Rata inflației aprilie 2023 - aprilie 2024		7,54%	2,67 lei/mp/luna	0,54 euro/mp/luna	32,02 lei/mp/an	6,44 euro/mp/an	13.479 lei	2.711 euro
Rata inflației aprilie 2022 - aprilie 2023		11,23%	2,37 lei/mp/luna	0,48 euro/mp/luna	28,42 lei/mp/an	5,72 euro/mp/an	11.965 lei	2.407 euro
Rata inflației aprilie 2021 - aprilie 2022		13,80%	2,04 lei/mp/luna	0,41 euro/mp/luna	20,42 lei/mp/an	4,11 euro/mp/an	8.595 lei	1.729 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani (în perioada aprilie 2021 - aprilie 2024)							34.039 lei	6.847 euro

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte
COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teten-intravilan-craiova-aleea-2-cantonului-IDicJ7X.html>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX advertisement for a property. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/teten-intravilan-craiova-aleea-2-cantonului-IDicJ7X.html>. The OLX logo is visible in the top left corner. The advertisement title is "Teten intravilan Craiova Aleea 2 Cantonului". The price is listed as "62 000 € Prețul e negociabil". Below the price, there are several features: "RATA DE LA: 1481 LEI", "PROMOVEAZĂ", and "REACTUALIZEAZĂ". There are also buttons for "Persoana fizica", "Suprafata utila: 390 m²", and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The "DESCRIERE" section contains the text: "Teren intravilan Craiova,Aleea 2 Cantonului.Deschidere la strada 12 mp.Adincime 13 mp.Gazele.curentul si apa la poarta." The ID is 269007457 and the number of views is 25. On the right side, there is a "KIWI FINANCE" advertisement with a calculator showing a monthly rate of 1480.82 Lei for a 360-month term. The browser's taskbar at the bottom shows the date as 14.04.2024 and the time as 14:54.

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-craiova-IDhnRLP.html>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX advertisement for a plot of land. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-craiova-IDhnRLP.html>. The OLX logo is visible in the top left corner. The advertisement title is "Vând teren , Craiova". The price is listed as "90 000 €". Below the price, there are several features: "RATA DE LA: 2150 LEI", "PROMOVEAZĂ", and "REACTUALIZEAZĂ". There are also buttons for "Persoana fizica", "Suprafata utila: 450 m²", and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The "DESCRIERE" section contains the text: "Vând teren 450mp, strada Henry Ford nr 5 , Craiova , utilități trase ,împrejmuit ,200 euro/mp(variante),Telefon zero sapte patru opt nouă trei cinci opt trei șase (nu răspund la mesaje)". The ID is 256885953 and the number of views is 714. On the right side, there is a "DREPTURILE CONSUMATORILOR" notice and an advertisement for "Obțineți rapid informații cu formularele online" with a "Încearcă gratuit" button. The browser's taskbar at the bottom shows the date as 14.04.2024 and the time as 14:28.

COMPARABILĂ 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/anl-parc-intravilan-IDi7m2r.html>

Postat 25 martie 2024

Anl, Parc, intravilan

180 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Firma Suprafata utila: 462 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan în suprafață de 462 mp cu o deschidere de 12,33. Toate utilitățile,prețul este fix

ID: 267727063 Vizualizări: 381 [Reportează](#)

Publicitate

SC.OLTENIA LUXURY BESTHOUSE.SRL
CUI: 40617251
Număr de telefon: 0762632683

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe

Publicitate

Obțineți rapid informații cu formularele online.

Incercați gratuit

Formular pentru

Crează un formular online

Publicitate

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Căutați

25°C Sunny 15:21 10.04.2024

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comanda nr. 151975 din 12.04.2024;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 179 din 28.03.2024;
- Referat de aprobare al Directiei Patrimoniu nr. 117589 din 2024;
- Raport al Directiei Patrimoniu privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea lui S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj nr. 117595 din 2024



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Nr. 151975/ 2024

Notă Comandă

Prin HCL nr. 179/2024, se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea SC EMMA SRL asupra terenului în suprafață de 421mp, situat în Craiova, str. Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către această societate, pe o perioadă de 10 ani.

Quantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului din hotărâre, se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova. Deasemenea, conform art.3 din HCL 372/2023 se va calcula, în cadrul raportului de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, a terenului identificat mai sus.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți quantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului anterior menționat, pe perioada de 10 ani și contravaloarea folosinței acestuia pe ultimii 3 ani, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii de mai sus.

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

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	3	e-mail

**MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR. 179

**privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea
S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea
Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.117589/2024, raportul nr.117595/2024 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.119366/2024 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L. și avizele nr.9/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.9/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.9/2024 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 S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului în suprafață de 421 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Calea Severinului, aflat în vecinătatea imobilului deținut de către S.C. EMMA S.R.L., identificat conform planului de amplasament - anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 10 ani.

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

Art.4. S.C. EMMA S.R.L. are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la adoptarea 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 și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și S.C. EMMA S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Nicoleta MIULESCU

ANEXA LA HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 179/2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

INVENTAR DE COORDONATE

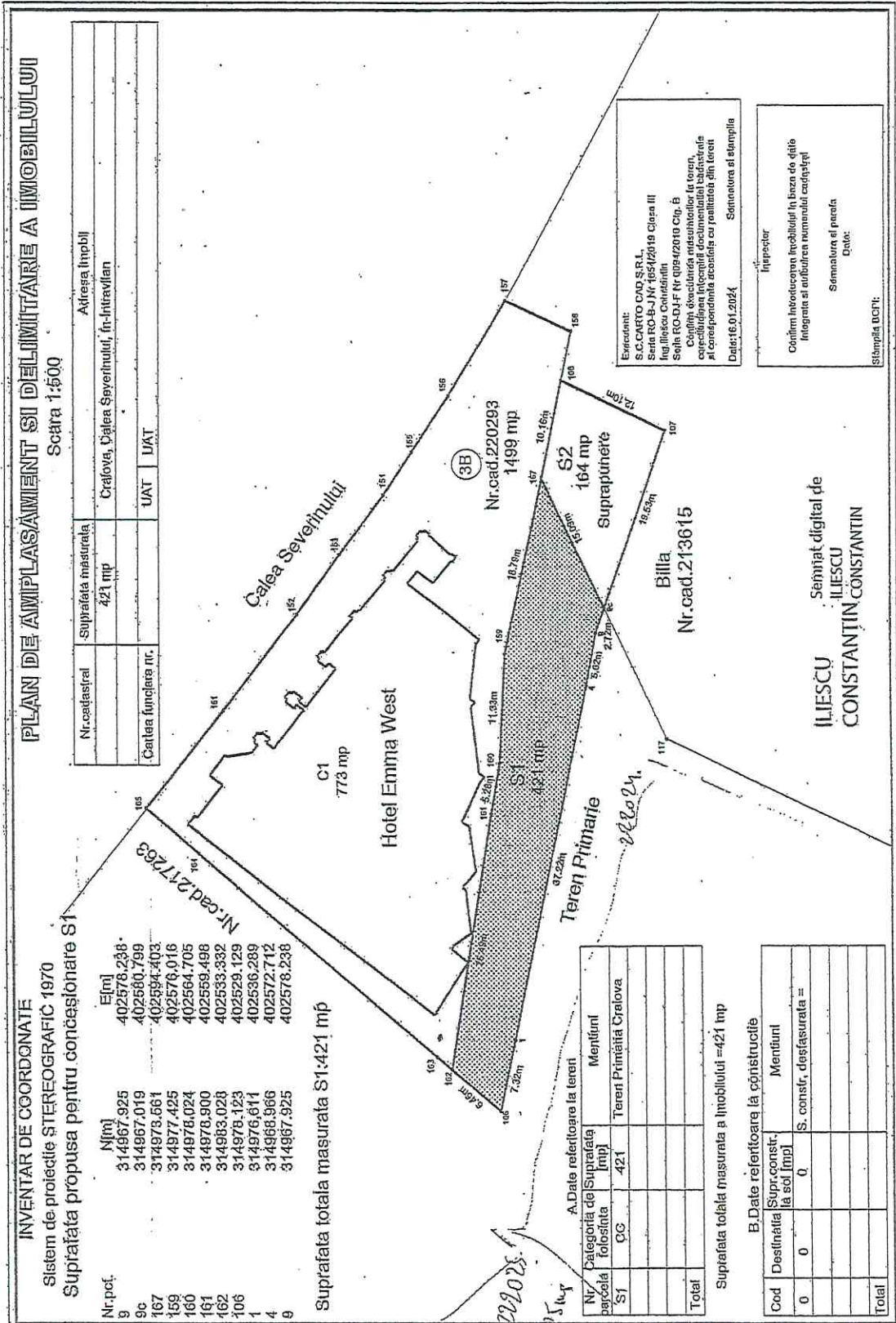
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Suprafata propusa pentru concesionare S1

Nr.pct.	M[m]	E[m]
9	314967.925	402578.238
9c	314967.019	402660.799
167	314973.651	402594.403
159	314977.425	402576.016
160	314978.024	402564.705
161	314978.900	402559.498
162	314983.028	402533.332
106	314978.123	402529.129
1	314976.811	402536.289
4	314968.966	402572.712
8	314967.925	402578.238

Suprafata totala masurata S1:421 mp

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobil
	421 mp	Craiova, Calea Severintului, in-titrevilan
Cantea functiara nr.		
	UAT	UAT



A.Date referitoare la teren

Nr. parcella	Categoria folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
S1	CG	421	Teren Primăria Craiova
Total			

Suprafata totala masurata a Imobilului =421 mp

B.Date referitoare la constructiile

Cod	Destinatia	Supr.constr. la sol [mp]	Mentii
0	0	0	S. constr. desfasurata =
Total			

Elaborat de:
S.C. CRISTO 020 S.R.L.
S.C. CO. S.A. Nr. 154/2019 Clasa III
In Registrul Comertului
Sala FO.D.F. Nr. 020/2010 Cl. 6
Căpătând, desigur, responsabilitatea în teren,
corespunzătoare informațiilor documentale tabulare și
a corespundenței acestor date cu realitatea din teren
Data: 16.01.2024

Semnatura și stampila

Inspector
Conținutul prezentei Imobilului în baza de date
Integrată și actualizată în baza de date
Semnatura și pecetea
Data:
Stampila DCFI:

Semnat digital de
ILIESCU
CONSTANTIN CONSTANTIN

Billa
Nr. cad. 213615

PRESEDINTE

LUCIAN



Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj, în suprafață de 421 mp

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 27738/23.01.2024, S.C. EMMA S.R.L., în calitate de proprietar al imobilului, teren și construcții, situat în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 3B, jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară Craiova nr. 220293, solicită acordarea folosinței terenului proprietatea Municipiului Craiova, în suprafață de 421 mp. Imobilul teren, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova se învecinează cu imobilul proprietatea lui S.C. EMA S.R.L.

Terenul în suprafață de 421 mp aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 118/2024, Anexa 1, poziția 10.

Potrivit prevederilor art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Suprafața 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", iar potrivit art. 695 alin. (1) „Dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcției edificate.

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 421 mp, pe o durată de 10 ani.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

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

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 117595/ .2024

Avizat,
Viceprimar,
Aurelia Filip

RAPORT

al Proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EMMA S.R.L., asupra terenurilor intravilan situate în Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj, în suprafață de 421 mp

Prin referatul de aprobare nr. 117589/18.03.2024, inițiat de Primarul Municipiului Craiova, se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra bunului imobil-teren intravilan în suprafață de 421 mp, pe o durată de 10 ani.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 27738/23.01.2024, Societatea EMA S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Craiova, Calea București, nr. 82A, jud. Dolj, având număr de ordine în Registrul Comerțului J16/992/1991, CUI 2292807, reprezentată legal prin administrator Șerban Oana, solicită acordarea folosinței terenului aflat în proprietatea Municipiului Craiova. Societatea EMMA S.R.L. deține în proprietate imobilul înscris în Cartea Funciară Craiova nr. 220293, care se învecinează cu imobilul mai sus menționat, proprietatea Municipiului Craiova.

Terenul aflat în vecinătatea imobilului deținut de EMMA S.R.L., în suprafață 421 mp, situat pe str. Calea Severinului, aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.118/2024, Anexa 1, poziția 10 și se identifică în Planul de amplasament și delimitare, anexă la prezentul raport.

Pe amplasamentul aferent imobilului deținut de EMMA SRL, în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1640/16.08.2005, autentificat la BNP Ciovică Gheorghe și nr. 734/2007, autentificat la BNP Marinescu NC, conform extrasului de Carte Funciară, sunt edificate construcții.

Terenul proprietatea Municipiului Craiova este afectat de construcția parcare, acoperită de covor asfaltic și marcaje rutiere, deținută de EMMA SRL.

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, superficiea reprezintă 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, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficiarului 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.

Totodată, conform art. 695, alin.1 din Codul Civil, „Dreptul de superficie se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă sau de cea necesară exploatarea construcției edificate.”

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de superficie 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 proprietarul acestui imobil situat în vecinătatea terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, contravaloarea folosinței terenului, în vederea exploatarea construcției și a desfășurării în condiții optime a activității comerciale, aceasta constituind venituri ale autorității locale, propunem constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea lui S.C. EMMA S.R.L., pentru suprafața de 421 mp, pe o perioadă de 10 ani.

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

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 imobilului situat în vecinătate, 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, iar la art. 2 a fost împuternicit Primarul Municipiului Craiova să încheie, să semneze contractele de suprafață, cu titlu oneros și să îndeplinească condițiile de publicitate imobiliară prevăzute de lege, și, totodată, cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, să fie suportate de beneficiarii dreptului de suprafață cu titlu oneros.

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

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile art. 693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, 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.a), art.139, alin.1, coroborat cu alin. 3 lit.g) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1.Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea lui S.C. EMMA S.R.L., asupra terenului în suprafață de 421 mp, situat în Craiova, str. Calea Severinului, ce

aparține domeniului privat al municipiului Craiova, aflat în vecinătatea imobilului deținut de EMMA SRL, identificate în Planul de amplasament-anexă la prezentul raport.

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

3.Cuquantumul prestației titularului dreptului de superficie 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.EMMA SRL are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 (trei) ani, a terenului identificat la punctul 1.

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

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. Cristina Kollek
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data:
Semnătura