

HOTĂRÂREA NR. ____

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

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.154007/2025, raportul nr.154191/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.157785/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Calea Severinului;

În conformitate cu prevederile art.697 din Codul civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.122/2025 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, asupra terenului în suprafață de 599 mp, situat în str. Calea Severinului, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, anual, în cuantum de 84,66 lei/mp/an, respectiv lunar, în cuantum de 7,06 lei/mp/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 46.996 lei, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.(1) nu includ TVA..

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.154007/ 05.2025

Referat de aprobare
la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea
cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului
aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în
Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj.

Având în vedere :

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.122/2025, prin care se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea persoanelor prevăzute în anexa nr.2 la această hotărâre,

Faptul că, potrivit aceleiași hotărâri, cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat anterior, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, prin notă de comandă, s-a solicitat evaluarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului .

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.122/2025, în conformitate cu art.697 din Codul Civil, art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b, art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea persoanelor prevăzute în anexa la Hotărârârea Consiliului Local nr.122/2025, pe o durată de 10 ani , asupra terenului intravilan, în suprafață de 599 mp., situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 05.2025
Semnătura:

Raport

privind proiectul de hotărâre de însușire a raportului de evaluare
având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros
asupra terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova,
situat în Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj.

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 154007/14.05.2025, se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Calea Severinului, cu suprafața de 599 mp, identificat conform planului de amplasament – anexa nr.1 la HCL 122/2025.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.122/2025 la art.1 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea persoanelor prevăzute în anexa nr.2 la hotărâre. Conform art. 2 din aceeași hotărâre, dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 10 ani, iar potrivit art.3, cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, supus aprobării consiliului local.

Deasemenea, proprietarii unităților individuale situate în municipiul Craiova, str. Calea Severinului nr.17, bl.B, fost Calea Severinului nr.7M, fost 7L, fost str. Toporași nr.5, au obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de consiliu local privind însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenului, care se va stabili tot în cadrul raportului de evaluare.

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

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii mai sus menționate și având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.107473/2025, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului precum și calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, stabilită tot conform raportului de evaluare.

Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.155492/15.05.2025 este identificat în anexă la prezentul raport.

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

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
599,00 mp	50.711 lei	84,66 lei/mp/an
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	4.225,95 lei	7,06 lei/mp/lună

Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului este de 46.996 lei.

În cadrul raportului a fost stabilită prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru suprafața de 599 mp anual în cuantum de 50.711 lei/an respectiv 84,66 lei/mp/an și lunar în cuantum de 4.225, 95 lei/lună respectiv 7,06 lei/mp/lună .

De asemenea, s-a calculat contravaloarea folosinței suprafeței de teren de 599 mp, pe ultimii 3 ani, în cuantum de 46.996 lei .Valorile nu includ TVA.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, IVSC- Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, Ghidul metodologic de evaluare GME 630-Evaluarea bunurilor imobile SEV 230 Drepturi asupra 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 și întrunește toate condițiile de formă și fond.

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.122/2025, cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, asupra terenului în suprafață de 599 mp, situat în str. Calea Severinului, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, anual în cuantum de 84,66 lei/mp/an, respectiv lunar în cuantum de 7,06 lei/mp/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 46.996 lei conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data:15.05.2025
Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

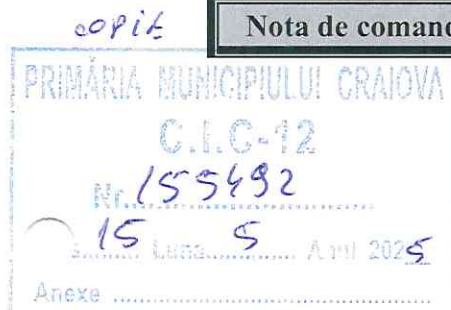
*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data: 15.05.2025
Semnătura:

Întocmit,

Insp.Florentina Gavrilăscu

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 15.05.2025
Semnătura

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2025050703	din	07.05.2025
Nota de comanda	107473	din	31.03.2025



RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETĂȚE IMOBILIARA -

Stabilirea cuantumului prestaței titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea PERSOANELOR PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 2 A H.C.L. NR. 122 DIN 27.03.2025, asupra terenului în suprafață de 599 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, Calea Severinului, nr. 17, bl. B, judetul Dolj



Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Utilizatorii desemnati: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, si

PERSOANELE PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 2 A H.C.L. NR. 122 DIN 27.03.2025

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107473 din 31.03.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 07.05.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul în suprafață de 599 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, Calea Severinului, nr. 17, bl. B, județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestaței titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea PERSOANELOR PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 2 A H.C.L. NR. 122 DIN 27.03.2025, asupra terenului în suprafață de 599 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, Calea Severinului, nr. 17, bl. B, județul Dolj.*

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

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

Suprafata teren	Valoare de piață teren
599,00 mp	391.630 lei (653,81 lei/mp)

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

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale
599,00 mp	50.711 lei (84,66 lei/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	4.225,95 lei (7,06 lei/mp/luna)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenului

46.996 lei

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

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

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

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

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

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

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezențarea evaluatorului

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

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

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

Certificarea evaluatorului

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

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

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau 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, nepartinătoare din punct de vedere profesional;

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

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

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

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

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

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

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

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

- terenul în suprafață de 599 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova.

Amplasare: Imobilul se afla în Municipiul Craiova, Calea Severinului, nr. 17, bl. B, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare se referă la stabilirea cuantumului prestaței titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea PERSOANELOR PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 2 A H.C.L. NR. 122 DIN 27.03.2025, asupra terenului în suprafață de 599 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, Calea Severinului, nr. 17, bl. B, județul Dolj.

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

Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Clientul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Utilizatorii desemnați sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și
2. PERSOANELOR PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 2 A H.C.L. NR. 122 DIN 27.03.2025.

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **07.05.2025**.

Data evaluării proprietății este **07.05.2025**.

Data raportului de evaluare este **07.05.2025**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada februarie - aprilie 2025, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestaței 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

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

Potrivit alin. (1), art.693 din Codul Civil, superficia reprezintă dreptul **de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia**, deasupra ori în subsolul acelui 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 si **dreptul de proprietate asupra terenului**, al cărui proprietar este o altă persoană.

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

*“În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie dătează, 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, emisa în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

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

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

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

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

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

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, 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;

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

- *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”.

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

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

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

Suprafața teren	Valoare de piață teren
599,00 mp	391.630 lei (653,81 lei/mp)

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

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
599,00 mp	50.711 lei (84,66 lei/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	4.225,95 lei (7,06 lei/mp/lună)

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

46.996 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

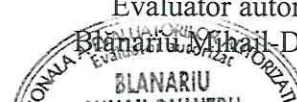
BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- terenul în suprafață de 599 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla în Municipiul Craiova, Calea Severinului, nr. 17, bl. B, județul Dolj.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestaței titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea PERSOANELOR PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 2 A H.C.L. NR. 122 DIN 27.03.2025, asupra terenului în suprafață de 599 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, Calea Severinului, nr. 17, bl. B, județul Dolj.*

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

1.5. Proprietar

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.6. Clientul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.7. Utilizatorii desemnați

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și
2. PERSOANELOR PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 2 A H.C.L. NR. 122 DIN 27.03.2025.

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

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

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

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

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

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

În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de locuință 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 acelui teren, asupra căruia suprafațarul dobândește un drept de folosință, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al suprafațarului 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 suprafațar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”, conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 07.05.2025

Data evaluării: 07.05.2025

Data raportului: 07.05.2025

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

1.10. Forma de exprimare a valorii

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

Curs valutar BNR valabil la data de 07.05.2025 1 Euro = 5,0378 lei

1.11. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se află în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA și utilizat de PERSOANELOR PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 2 A H.C.L. NR. 122 DIN 27.03.2025.

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

- Nota de Comanda nr. 107473 din 31.03.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 122 din 27.03.2025, privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. PERSOANELOR PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 2 A H.C.L. NR. 122 DIN 27.03.2025, asupra terenului intravilan situat în Municipiul Craiova, Calea Severinului, nr. 17, bl. B, județul Dolj;
- Anexa nr. 1 la H.C. L. nr. 122 din 27.03.2025;
- Anexa nr. 2 la H.C. L. nr. 122 din 27.03.2025.

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

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

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

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, 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.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

1.13.1. Ipoteze speciale

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

1.13.2. Ipoteze speciale – nu sunt.

1.14. Sursele de informare

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

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

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

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

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.15. Riscul evaluării

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

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

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

1.16. Clauze de confidentialitate

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

1.17. Dezvaluire și publicare de date

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,

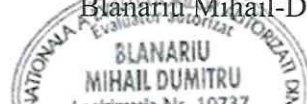
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Prezențarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 07.05.2025, în prezența reprezentantului proprietarului.

2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona periferică a Mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 17, bl. B, județul Dolj



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

<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Calea Severinului Auto: Calea Severinului
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Utilitati edilitare</i>	Tipul zonei: rezidentiala Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corepunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

2.1.2. Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata totala</i>	599 mp.
<i>Suprafata drept din supreficie</i>	599 mp
<i>Perioada închiriere</i>	10 ani
<i>Concluzii in urma inspecției</i>	Terenul este amenajat ca parcare auto

CAPITOLUL 3

Analiza pieței

3.1. Definiția pieței

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

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

3.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

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

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

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și 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, populatia cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. Analiza cererii

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

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

În lunile februarie-aprilie pe piața închirierilor proprietăților 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 chirii este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut.

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

2.4. Analiza ofertei

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

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

2.5. Echilibrul pieței

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

CAPITOLUL 4

Evaluarea propriuzisa

4.1. Cea mai bună utilizare

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

Analiza se efectueaza într- una din următoarele situatii:

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate terenurile construite și terenurile libere din Municipiul Craiova, zona Calea Severinului Auchan. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent comercială, formată din hale de productie, service si depozitare.

Proprietatea are destinatie industrială prin constructie. Utilizarea actuală – comercială – teren închiriat pentru continuarea activităților comerciale diverse, se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care sa conducă la concluzia ca există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Având în vedere locatia 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 situatia actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, se observă ca alternativă care indeplinește toate testele este cea de teren închiriat pentru continuarea activităților comerciale diverse. Aceasta este:

permisă legal: prin HCL nr. 122 din 27.03.2025, s-a stabilit dreptul de superficie, cu titlu oneros, în favoarea PERSOANELOR PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 2 A H.C.L. NR. 122 DIN 27.03.2025, asupra terenului în suprafață de 599 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, Calea Severinului, nr. 17, bl. B, județul Dolj.

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

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zonă nu mai există proprietăți similare. Având în vedere locatia proprietății, ocuparea acestuia cu o parcare auto, faptul ca aceasta statie e functională, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de teren ocupat cu spații comerciale.

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării terenului descris mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu exista indicații din piață sau alti factori care sa conducă la concluzia ca există o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. Metodologia de evaluare

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

Astfel pentru estimarea valorii de piață a chiriei a utilizat o abordare: abordarea piața – metoda actualizării.

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

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

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

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

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

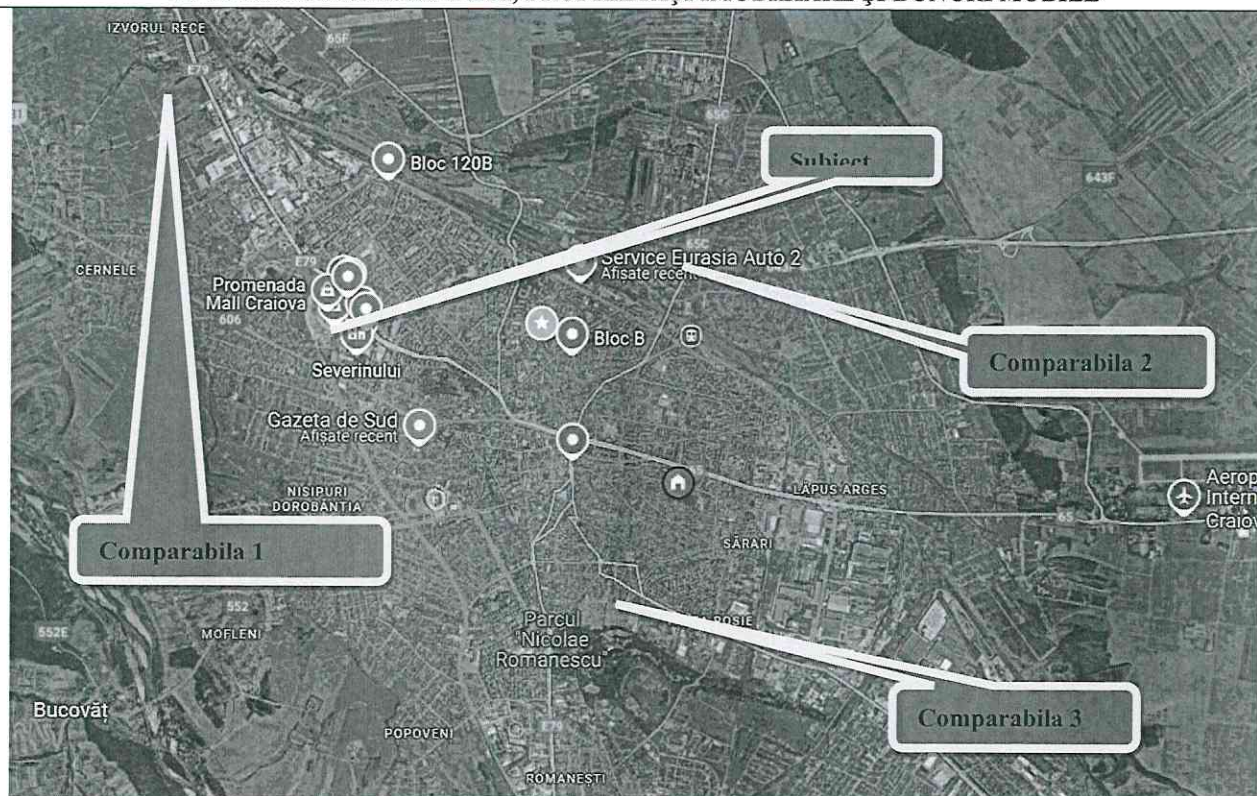
Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți 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 asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

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 ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări 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 ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

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



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt descrise și prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 391.630 lei, echivalent a 653,81 lei/mp.**

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

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

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

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

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

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

Unde :

V_P = Valoare de piață teren

r = Redeventa anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul concesiunii luată în calcul, 49 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 :

Suprafata teren	Valoare de piață teren
599,00 mp	391.630 lei (653,81 lei/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

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

În condițiile date se consideră ca perioada luată în calcul pentru concesiune să fie de 25 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea redevenței minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 25 ani

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

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

Rata de actualizare (k) = Rata de bază fără risc (R_{bi}) + Riscul investiției (R_i)

3.1. *Randamentul fără risc* reprezintă riscul de țară - 3,21%

3.2. *Riscul investiției* reprezintă devalorizarea banilor în timp (inflația) – 5,2%

În concluzie, rata de actualizare se calculează astfel >

K = R_{bi} + R_i = 3,21% + 5,2 % = 8,41%

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 7,7227 după formula:

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

5. Determinarea redevenței minime

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

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

Suprafata teren	Valoare de piață teren
599,00 mp	391.630 lei (653,81 lei/mp)

Valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros este:

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale
599,00 mp	50.711 lei (84,66 lei/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	4.225,95 lei (7,06 lei/mp/luna)

CAPITOLUL 5 **Opinia evaluatorului**

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

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

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

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

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

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

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

Suprafata teren	Valoare de piață teren
599,00 mp	391.630 lei (653,81 lei/mp)

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

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale
599,00 mp	50.711 lei (84,66 lei/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	4.225,95 lei (7,06 lei/mp/luna)

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

46.996 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

Această estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute.

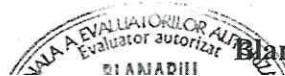
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



[Handwritten signature]



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	599,00 mp	500 mp	605 mp	400 mp
Preț (Euro)	?	88.000 euro	114.950 euro	72.000 euro
Preț (Euro/mp)		176,00 euro/mp	190,00 euro/mp	180,00 euro/mp
Localizare	Craiova, Calea Severinului, nr. 17, județul Dolj	Craiova, str. Maria Zaharia, jud. Dolj	Craiova, Bariera Valcii, jud. Dolj	Craiova, ANL Parc, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mai.25	mai.25	mai.25	mai.25
Acces	Indirect La Bd. Calea Severinului	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilități	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Parcare amenajata	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa 1.2. Metoda comparațiilor directe

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	176,0	190,0	180,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-26,4	-28,5	-27,0
Preț ajustat (EUR/mp)		149,6	161,5	153,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		149,6	161,5	153,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		149,6	161,5	153,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		149,6	161,5	153,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		149,6	161,5	153,0
Condiții de piata	mai.25	mai.25	mai.25	mai.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		149,6	161,5	153,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Calea Severinului, nr. 17, judetul Dolj	Craiova, str. Maria Zaharia, jud. Dolj	Craiova, Bariera Valcii, jud. Dolj	Craiova, ANL Parc, jud. Dolj
Ajustare (%)		10%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		15,0	8,1	7,7
Pret ajustat (EUR/mp)		164,6	169,6	160,7
Acces	Indirect La Bd. Calea Severinului	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-16,5	-17,0	-16,1
Pret ajustat (EUR/mp)		148,1	152,6	144,6
Suprafata (mp)	599,00	500,00	605,00	400,00
Ajustare (%)		-0,85%	0,04%	-2,14%
Ajustare (EUR)		-1,3	0,1	-3,1
Pret ajustat (EURO)		146,8	152,7	141,5
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		146,8	152,7	141,5
Utilizare	Parcare amenajata	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		146,8	152,7	141,5
Altele/Constructii demolabile etc	Parcare amenajata	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-22,0	-22,9	-21,2
Pret ajustat (EUR/mp)		124,82	129,78	120,27
ajustare totală netă (EUR/mp)		-24,8	-31,7	-32,7
ajustare totală netă (%)		-14%	-17%	-18%
ajustare totală brută (EUR/mp)		54,70	48,00	48,03
ajustare totală brută (%)		31%	25%	27%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	129,78	EUR/mp		5,0378
	653,81	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	77.738	EUR		
	391.630	LEI		

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

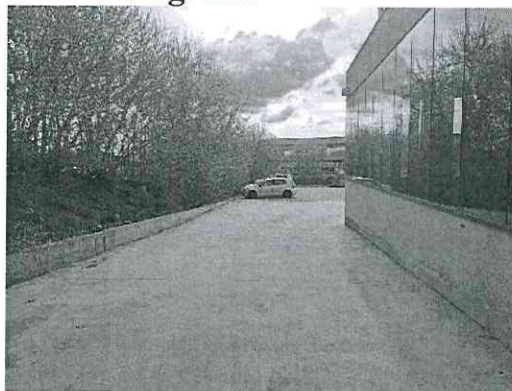
Anexa 1.3. Abordarea prin venit-metoda actualizării

EXPLICAȚII AJUSTĂRI				
Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate				
Tipul tranzacției				
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform				
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	-15%	-15%	-15%	
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustări	Comp 1	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.				
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Condiții de finanțare				
Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.				
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Condiții de vânzare				
Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt				
Ajustări	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.				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare				
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	mai slabă	mai slabă	mai slabă	
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	
	10%	5%	5%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare				
Acces				
Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumpărătorii plătesc mai mult.				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	mai bun	mai bun	mai bun	
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	
	-10%	-10%	-10%	
Nu au fost necesare ajustări				
Suprafață (mp)				
În cazul suprafețelor foarte mici de cca 150 mp de teren numărul cumpărătorilor 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.				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	mai mică	mai mare	mai mică	
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare pozitivă	ajustare negativă	
	-1%	0%	-2%	
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).				
Topografie				
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru proprietăți cu o topografie plană deoarece nu necesită lucrări suplimentare pentru a realiza o suprafață dreaptă, netedă și a				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu forma regulată sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere diferită				
Deschidere				
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru că are deschidere la 2 străzi				
Utilizare				
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curți construite amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii de cele ce au o categorie de folosință diferită (Alte/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a				
Alte/Construcții demolabile etc				
În funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți care sunt situate în zone defavorabile, vecinătăți inferioare unor zone rezidențiale/comerciale, cumpărătorii plătesc mai puțin. De asemenea, în funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă	
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	
	-15%	-15%	-15%	

Anexa 1.4. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani

46.996 lei = 391.630 lei /25 ani X 3 ani

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-loc-pentru-casa-500mp-intravilan-in-severinului-IDiwMN1.html>

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The title is "Vând teren/ loc pentru casa, 500mp intravilan, în Severinului". The price is listed as "88 000 €". There are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". Below the price, there are filters: "Persoana fizica", "Suprafata utila: 500 m²", and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The description starts with "Vând teren/ loc pentru casa între case .500mp intravilan, Nr 18D pe Strada Maria Zaharia , deschidere 20 metri, împrejmuit cu gard de beton finisat la gata cu tigla si curent; porți metalice recent instalate, cu deschidere de 4m între porțile mari; Pe teren se afla fosa septica, apă, curent trifazic și 3 pomi fructiferi (Cires ,Mar si Cais) Autorizație emisă , pentru construire Put! La poartă se afla si Digi pentru tv si internet! Dea lungul anilor sau efectuat ridicari ale nivelului cu pământ! Terenul este pregătit de construit! Intrarea se face din 2 părți : din strada Severinului printre Cez si Rat Craiova, sau Jumbo si Spălătoria auto !". On the right, there is a sidebar with "DREPTURILE CONSUMATORILOR" and a small advertisement for "DON.RO PARIURI SPORTIVE DE ELITĂ!". The bottom of the browser shows the Windows taskbar with the date 03.05.2025.

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDjILw8.html>

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The title is "Teren intravilan Craiova • OLX". The price is listed as "190 €" with the note "Prețul e negociabil". There are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". Below the price, there are filters: "Persoana fizica", "Suprafata utila: 605 m²", and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The description starts with "Vand teren intravilan pe str Garlești 605mp cu 16,5 m deschidere curent tras in curte apa,canalizare si gaze la poarta. Tel 07*****27 / 07*****25". On the right, there is a sidebar with "DREPTURILE CONSUMATORILOR" and a small advertisement for "Panouri Afisare & Table". The bottom of the browser shows the Windows taskbar with the date 03.05.2025.

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

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/anl-parc-400mp-pret-180-euro-neg-mp-IDCohu?_gl=1*95c7wq*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0NjI4NDc1Ni4yMjEuMS4xNzQ2Mjg1OTkxLjAuMC4w

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a plot of land (Teren de vânzare) in Craiova, Dolj, with an area of 400m² and a price of 180 €.

Detalii anunț:

- Anl Parc, 400mp, pret 180 euro neg mp**
- 180 €**
- 0 €/m²**
- Calea Bucuresti, Craiova, Dolj**
- Publicitate**
- Asigurați-vă pentru locația**

Teren de vânzare

400m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	400 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații

Formular de contact:

0767421530 0762632683
OLTENIA

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. GLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trmite mesajul

Publicitate

26°C Sunny 18:33 03.05.2025

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 107473 din 31.03.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 122 din 27.03.2025, privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. PERSOANELOR PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 2 A H.C.L. NR. 122 DIN 27.03.2025, asupra terenului intravilan situat în Municipiul Craiova, Calea Severinului, nr. 17, bl. B, județul Dolj;
- Anexa nr. 1 la H.C. L. nr. 122 din 27.03.2025;
- Anexa nr. 2 la H.C. L. nr. 122 din 27.03.2025



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.107473/ 2025

Notă Comandă

Prin HCL nr. 122/2025 se aprobă constituirea suprafeței cu titlu oneros, pentru terenul situat în Craiova, Calea Severinului, în suprafață de 599 mp.

Dreptul de suprafață cu titlu oneros se stabilește pe o perioadă de 10 ani.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 122/2025.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	2025	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	2025	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	2025	

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		e-mail

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.122

**privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros,
asupra terenului intravilan situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.80201/2025, raportul nr.85661/2025 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.88486/2025 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului intravilan situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului și avizele nr.9/2025 al Comisiei I-Buget Finante, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.7/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.9/2025 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 la aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

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

HOTĂRÂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului intravilan, în suprafață de 599 mp., situat în municipiul Craiova, str.Calea Severinului, identificat în planul de amplasament – anexa nr.1 la prezenta hotărâre, în favoarea persoanelor prevăzute în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Quantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Proprietarii unităților individuale situate în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr.17, bl. B, fost Calea Severinului nr.7M, fost nr.7L, fost Str.Toporași

nr.5, au obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 (trei) 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 persoanele prevăzute în anexa nr.2 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

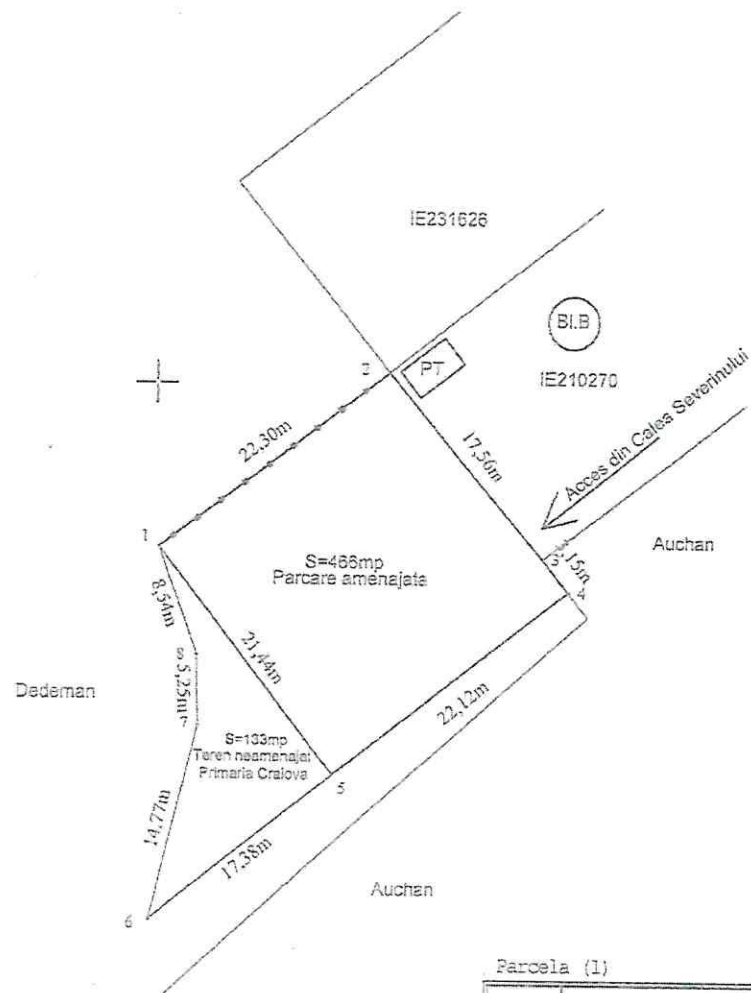


CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta M. POLESCU

ANEXA NR 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 122/2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Calea Severinului, Nr.17. B.I.B. fost Calea Severinului, nr.7M, fost nr.7L, fost Str.Toporas, nr.5



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	315137.723	402350.278	21.60
2	315150.861	402367.428	18.00
3	315137.047	402378.974	3.15
4	315134.571	402380.922	22.12
5	315120.682	402363.541	21.44
S(1)=466.30mp P=86.32m			

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	315137.723	402350.278	21.44
2	315120.882	402363.541	17.38
3	315110.130	402349.888	14.77
4	315124.471	402353.412	5.25
5	315129.720	402353.264	8.54
S(2)=133.20mp P=67.38m			



**ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
NR.122/2025**

**Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului intravilan
situat în Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj, în suprafață de 599 mp,
pentru un număr de 21 de proprietari ai imobilului din Craiova, Calea
Severinului, nr.17, bl. B**

Nr. Crt.	NUME ȘI PRENUME
1	BECHEANU ȘTEFAN BOGDĂNEL-ap.1 BECHEANU ELENA
2	DINU ANGELA -ap.2 DINU DOREL
3	S.C. SEVEN RESIDENCE SRL-ap.3
4	DINEBERG MATTIAS FLORIAN -ap.4 DINEBERG STEFANIE-MIRELA
5	TURCU- STIOLICA RĂZVAN AURELIAN-ap.5 TURCU- STIOLICA ADINA
6	DOBRIN RALUCA MARIA-ap.6
7	SC ROMPREST SRL-ap.7
8	FLORESCU LENUȚA-ap.8 FLORESCU MIHĂIȚĂ
9	SC ROMPREST SRL-ap.9
10	DANILĂ ILIE ADRIAN-ap.10
11	STOICA IONUȚ-FLORIAN-ap.11 STOICA MĂDĂLINA
12	KISS ANTONIA-ap.12 FLOREA ROBERT-VICTOR KISS NADINA-ROZALIA
13	CEBUC SEILA-ap.13
14	DANILĂ ANIUȚA-ap.14
15	ȘÎRBU ROBERT-MARIAN-ap.15 ȘÎRBU ANA LAURA
16	CEBUC SEILA-ap.16
17	PURCEL ANA-MARIA-RAMONA-ap.17
18	TOMESCU-BALDOVIN DAMIAN-ap.18
19	DUMITRESCU FLORENTINA-ap.19 DUMITRESCU BOGDAN

20	IRIZA RAUL MANUEL-ap.20
21	BADEA IULIAN ALEXANDRU-ap.21

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Daniel PĂDOIU



RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 154007/2025
- Raportul nr. 154191/2025 al Direcției Patrimoniu,
- În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.122/2025, cu prevederile art.697 din Codul civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, asupra terenului în suprafață de 599 mp, situat în str. Calea Severinului, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, anual în cuantum de 84,66 lei/mp/an, respectiv lunar în cuantum de 7,06 lei/mp/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 46.996 lei conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.122

**privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros,
asupra terenului intravilan situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.80201/2025, raportul nr.85661/2025 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.88486/2025 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului intravilan situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului și avizele nr.9/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.7/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.9/2025 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 la aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului intravilan, în suprafață de 599 mp., situat în municipiul Craiova, str.Calea Severinului, identificat în planul de amplasament – anexa nr.1 la prezenta hotărâre, în favoarea persoanelor prevăzute în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Proprietarii unităților individuale situate în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr.17, bl. B, fost Calea Severinului nr.7M, fost nr.7L, fost Str.Toporași

nr.5, au obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 (trei) 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 persoanele prevăzute în anexa nr.2 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLĂOIU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,

Nicole JESCU

ANEXA NR 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 122/2015

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Calea Severinului, Nr.17, Bl.B, fost Calea Severinului, nr.7M, fost nr.7L, fost Str.Toporas, nr.5



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	315137.723	402350.278	21.60
2	315150.861	402367.428	18.00
3	315137.047	402378.974	3.15
4	315134.571	402380.922	22.12
5	315120.862	402363.541	21.44
S(1)=466.30mp P=86.32m			

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	315137.723	402350.278	21.44
5	315120.882	402363.541	17.38
6	315110.130	402349.888	14.77
7	315124.471	402353.412	5.25
8	315129.720	402353.264	8.54
S(2)=133.20mp P=67.38m			

ROMANIA
Județul Dolj
Municipiul Craiova
Consiliul Local
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
MARIA
DANIELA
LOCI

**ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
NR.122/2025**

**Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului intravilan
situat în Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj, în suprafață de 599 mp,
pentru un număr de 21 de proprietari ai imobilului din Craiova, Calea
Severinului, nr.17, bl. B**

Nr. Crt.	NUME ȘI PRENUME
1	BECHEANU ȘTEFAN BOGDĂNEL-ap.1 BECHEANU ELENA
2	DINU ANGELA -ap.2 DINU DOREL
3	S.C. SEVEN RESIDENCE SRL-ap.3
4	DINEBERG MATTIAS FLORIAN -ap.4 DINEBERG STEFANIE-MIRELA
5	TURCU- STIOLICA RĂZVAN AURELIAN-ap.5 TURCU- STIOLICA ADINA
6	DOBRIN RALUCA MARIA-ap.6
7	SC ROMPREST SRL-ap.7
8	FLORESCU LENUȚA-ap.8 FLORESCU MIHĂIȚĂ
9	SC ROMPREST SRL-ap.9
10	DANILĂ ILIE ADRIAN-ap.10
11	STOICA IONUȚ-FLORIAN-ap.11 STOICA MĂDĂLINA
12	KISS ANTONIA-ap.12 FLOREA ROBERT-VICTOR KISS NADINA-ROZALIA
13	CEBUC SEILA-ap.13
14	DANILĂ ANIUȚA-ap.14
15	SÎRBU ROBERT-MARIAN-ap.15 SÎRBU ANA LAURA
16	CEBUC SEILA-ap.16
17	PURCEL ANA-MARIA-RAMONA-ap.17
18	TOMESCU-BALDOVIN DAMIAN-ap.18
19	DUMITRESCU FLORENTINA-ap.19 DUMITRESCU BOGDAN

20	IRIZA RAUL MANUEL-ap.20
21	BADEA IULIAN ALEXANDRU-ap.21

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Daniel PĂDOIU**

