

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 bd. Dacia , nr.125

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.153904/2025, raportul nr.159603/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.161063/2025 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 bd. Dacia , nr.125;

În conformitate cu prevederile art.697 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.123/2025 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EURASIA AUTO S.R.L., asupra terenului intravilan situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr.125

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, 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 care are ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea SC Euroasia Auto SRL, asupra terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 2004 mp, situat în bd. Dacia, nr.125, anual, în cuantum de 174.346 lei/an, respectiv 87,00 lei/mp/an, lunar, în cuantum de 14.528,84 lei /lună, respectiv 7,25 lei/mp/lună, precum și contravaloarea folosinței terenului, pe ultimii 3 ani, în cuantum de 161.571 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, Direcția Patrimoniu și S.C. EURASIA AUTO S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova , situat în Bd. Dacia nr.125

Având în vedere :

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.123/2025, prin care se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea S.C.EURASIA AUTO S.R.L., asupra terenului intravilan, aferent imobilelor deținute de aceasta, în suprafață de 2004 mp., situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.125, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa care face parte integrantă din 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.123/2025, 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 SC Eurasia Auto SRL, pe o durată de 10 ani , asupra terenului intravilan, în suprafață de 2004 mp., situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.125, teren aferent imobilelor deținute de aceasta.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 05.2.2025
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, Bd. Dacia , nr.125, jud. Dolj.

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 153904/14.05.2025, 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, bd. Dacia, nr.125, în suprafață de 2004 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, identificat conform planului de amplasament –anexa nr.1 la HCL 123/2025, teren aferent imobilelor deținute de SC Euroasia Auto SRL.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.123/2025 la art.1 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea SC Euroasia Auto SRL, asupra terenului intravilan, aferent imobilelor deținute de aceasta, în suprafață de 2004 mp, situat în bd. Dacia nr 125 din Craiova.

Conform art. 2 din hotărâre, dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă 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, Euroasia Auto SRL are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la însușirea raportului de evaluare , contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat, cuantum ce 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.107549/2025, 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.157197/15.05.2024 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:

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
2004,00 mp	174.346 lei	87,00 lei/mp/an
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	14.528,84 lei	7,25 lei/mp/luna

Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului este de 161.571 lei.

În cadrul raportului a fost stabilită prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru suprafața de 2.004 mp anual în cuantum de 174.346 lei/an respectiv 87,00 lei/mp/an și lunar în cuantum de 14.528,84 lei/lună respectiv 7,25 lei/mp/lună .2004 mp, pe ultimii 3 ani, în cuantum de 161.571 .Valorile nu includ TVA.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din România, 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.123/2025, 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, în favoarea SC Euroasia Auto SRL, asupra terenului în suprafață de 2004 mp, situat în Bd. Dacia, nr.125, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, anual în cuantum de 174.346 lei/an respectiv 87,00 lei/ mp/ an, lunar în cuantum de 14.528,84 lei /lună, respectiv 7,25 lei/mp/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 161.571 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: 19. 05.2025
Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data: 19.05.2025
Semnătura:

Întocmit,

Insp.Florentina Gavrilăscu

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 19.05.2025
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	2025043001	din	30.04.2025
Nota de comanda	107549	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 EUROASIA AUTO S.R.L., asupra terenului în suprafață de 2004 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, bd. Dacia, nr. 125, 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

EUROASIA AUTO S.R.L.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂNTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107549 din 31.03.2025, societatea pe care o reprezintă 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 30.04.2025.

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 2004 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, bd. Dacia, nr. 125, județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea EUROASIA AUTO S.R.L., asupra terenului în suprafață de 2004 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, bd. Dacia, nr. 125, 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
2.004,00 mp	1.972.945 lei echivalent a 397.451 euro (984,50 lei/mp echivalent a 198,33 euro/mp)

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

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale
2.004,00 mp	235.545 lei echivalent a 47.323 euro (117,54 lei/mp/an echivalent a 23,61 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	19.628,79 lei echivalent a 3.943,58 euro (9,79 lei/mp/luna echivalent a 1,97 euro/mp/luna)

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

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenului

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Contravaloarea folosinței pe lună		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară aprilie 2025	2.004,00 mp		9,79 lei/mp/luna	1,97 euro/mp/luna				
Rata inflației martie 2024 - martie 2025		4,90%	9,31 lei/mp/luna	1,87 euro/mp/luna	18.667 lei	3.750 euro	223.999 lei	45.003 euro
Rata inflației martie 2023 - martie 2024		5,90%	8,77 lei/mp/luna	1,76 euro/mp/luna	17.565 lei	3.529 euro	210.783 lei	42.348 euro
Rata inflației martie 2022 - martie 2023		14,50%	7,49 lei/mp/luna	1,51 euro/mp/luna	15.018 lei	3.017 euro	180.220 lei	36.208 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani					51.250 lei	10.297 euro	615.002 lei	123.559 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

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

Prezentarea evaluatorului

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

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

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

Certificarea evaluatorului

Prin 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 semnate. 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 terți părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

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

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

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

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

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, 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 2004 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova.

Amplasare: Imobilul se afla în Municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 125, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare se referă la stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea EUROASIA AUTO S.R.L., asupra terenului în suprafață de 2004 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, bd. Dacia, nr. 125, 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. EUROASIA AUTO S.R.L..

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **30.04.2025**.

Data evaluării proprietății este **30.04.2025**.

Data raportului de evaluare este **30.04.2025**.

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 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

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 aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință, **suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcțiilor**, plantațiilor sau altor lucrări și **dreptul de proprietate asupra terenului**, al cărui proprietar este o altă persoană.

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

*“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 datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu **chiria stabilită pe piața liberă**, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”,* conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.

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

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

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

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

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

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

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 in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

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

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, 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 cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru estimarea valorilor 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
2.004,00 mp	1.978.270 lei echivalent a 397.451 euro (987,16 lei/mp echivalent a 198,33 euro/mp)

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

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
2.004,00 mp	235.545 lei echivalent a 47.323 euro (117,54 lei/mp/an echivalent a 23,61 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	19.628,79 lei echivalent a 3.943,58 euro (9,79 lei/mp/luna echivalent a 1,97 euro/mp/luna)

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

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Contravaloarea folosinței pe lună		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară aprilie 2025	2.004,00 mp		9,79 lei/mp/luna	1,97 euro/mp/luna				
Rata inflației martie 2024 - martie 2025		4,90%	9,31 lei/mp/luna	1,87 euro/mp/luna	18.667 lei	3.750 euro	224.004 lei	45.004 euro
Rata inflației martie 2023 - martie 2024		5,90%	8,77 lei/mp/luna	1,76 euro/mp/luna	17.566 lei	3.529 euro	210.788 lei	42.349 euro
Rata inflației martie 2022 - martie 2023		14,50%	7,49 lei/mp/luna	1,51 euro/mp/luna	15.019 lei	3.017 euro	180.223 lei	36.208 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani					51.251 lei	10.297 euro	615.015 lei	123.561 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

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

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- terenul în suprafață de 2004 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla în Municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 125, 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 EUROASIA AUTO S.R.L., asupra terenului în suprafață de 2004 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, bd. Dacia, nr. 125, 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 desemnati

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, si
2. EUROASIA AUTO S.R.L..

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

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilita 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 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 dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrăminte 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 aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință, **suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al suprafațiarului asupra construcțiilor**, plantațiilor sau altor lucrări și **dreptul de proprietate asupra terenului**, al cărui proprietar este o altă persoană.

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

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

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

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

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 30.04.2025

Data evaluării: 30.04.2025

Data raportului: 30.04.2025

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 30.04.2025 1 Euro = 4,9774 lei

1.11. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se află în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA și utilizat de EUROASIA AUTO S.R.L..

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

- Nota de Comanda nr. 107549 din 31.03.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 123 din 27.03.2025, privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EUROASIA AUTO S.R.L., asupra terenului intravilan situat în Municipiul Craiova, bd. dacia, nr. 125, județul Dolj;
- Anexa nr. 1 la H.C. L. nr. 123 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, analiză, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

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

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

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

1.15. Riscul evaluării

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

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

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

1.16. Clauze de confidentialitate

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

1.17. Dezvaluire și publicare de date

Beneficiarul nu va putea 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

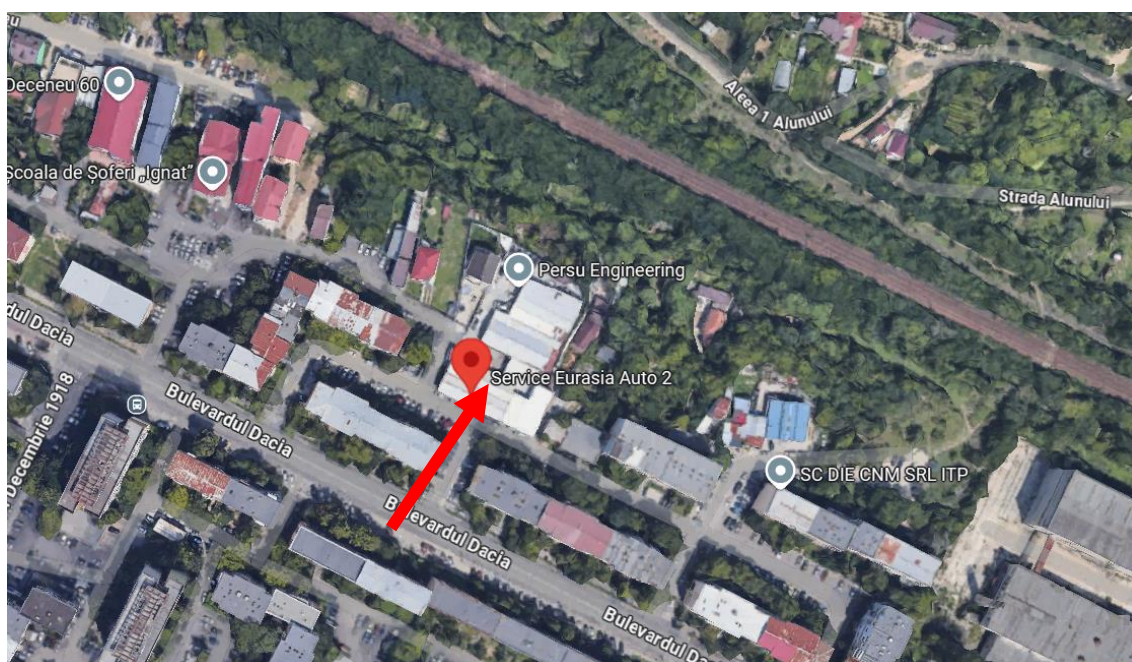
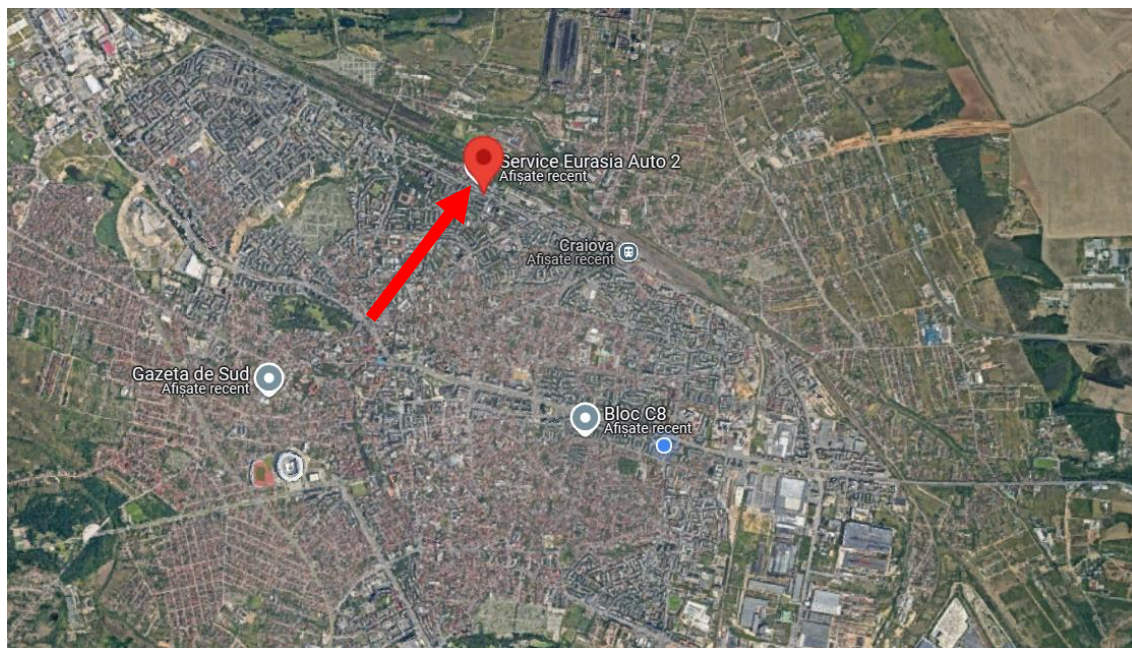
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 30.04.2025, 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, bd. Dacia, nr. 125, județul Dolj



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

2.1.2. Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafața totală</i>	2004 mp.
<i>Suprafața drept din suprafață</i>	2004 mp
<i>Perioada închiriere</i>	10 ani
<i>Concluzii în urma inspecției</i>	Terenul este ocupat parțial de construcție

CAPITOLUL 3

Analiza pieței

3.1. Definiția pieței

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

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

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

3.3. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru 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 terțe persoane, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special 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 posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai buna utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

Având în vedere că pe imobil se afla un complex comercial, cea mai bună utilizare a terenului construit s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizările probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate terenurile construite și terenurile libere din Municipiul Craiova, zona Brazda lui Novac. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent industrială, formată din hale de producție, service și depozitare.

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

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

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

permisă legal: prin HCL nr. 123 din 27.03.2025, s-a stabilit dreptul de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea EUROASIA AUTO S.R.L., asupra terenului în suprafață de 2004 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 125, județul Dolj.

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

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

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

4.2. Metodologia de evaluare

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

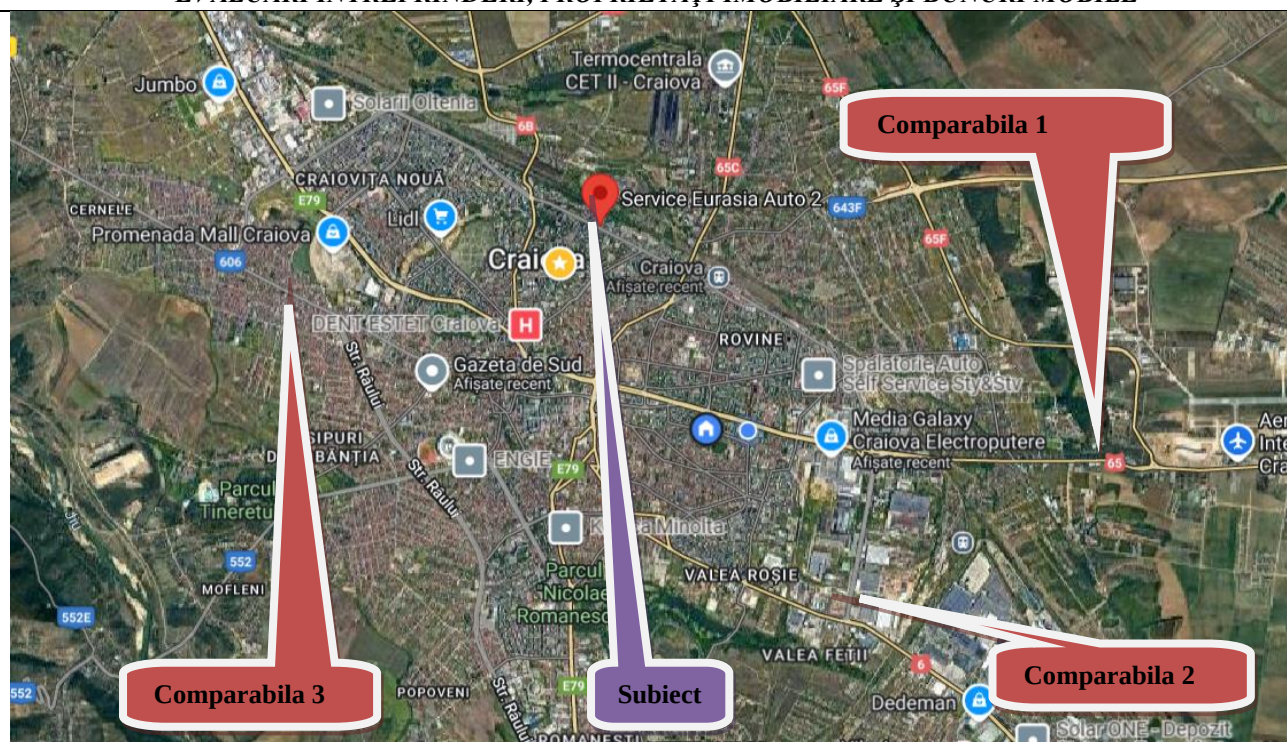
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se 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 397.451 euro, echivalent a 198,33 euro/mp.**

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

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

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

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

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

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

Unde :

V_p = Valoare de piață teren

r = 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
2.004,00 mp	1.978.270 lei echivalent a 397.451 euro (987,16 lei/mp echivalent a 198,33 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

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

Ținând cont de practica autorităților locale în general imobilele aflate în proprietatea UAT-urilor, sunt concesionate inițial pe o perioadă de 49 ani.

În condițiile date se consideră ca perioada luată în calcul pentru concesiune să fie de 49 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 49 ani

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In concluzie, rata de actualizare se calculeaza astfel>

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

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

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

5. *Determinarea redeventei minime*

In urma calculelor efectuate si prezentate in anexele prezentului raport s-au obținut următoarele valori:

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

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

Suprafata teren	Valoare de
2.004,00 mp	1.978.270 lei echivalent a 397.451 euro (987,16 lei/mp echivalent a 198,33 euro/mp)

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

este:

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale
2.004,00 mp	235.545 lei echivalent a 47.323 euro (117,54 lei/mp/an echivalent a 23,61 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	19.628,79 lei echivalent a 3.943,58 euro (9,79 lei/mp/luna echivalent a 1,97 euro/mp/luna)

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

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

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

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în 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 sta la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Suprafața teren	Valoare de
2.004,00 mp	1.978.270 lei echivalent a 397.451 euro (987,16 lei/mp echivalent a 198,33 euro/mp)

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

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
2.004,00 mp	235.545 lei echivalent a 47.323 euro (117,54 lei/mp/an echivalent a 23,61 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	19.628,79 lei echivalent a 3.943,58 euro (9,79 lei/mp/lună echivalent a 1,97 euro/mp/lună)

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

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Contravaloarea folosinței pe lună		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară aprilie 2025	2.004,00 mp		9,79 lei/mp/luna	1,97 euro/mp/luna				
Rata inflației martie 2024 - martie 2025		4,90%	9,31 lei/mp/luna	1,87 euro/mp/luna	18.667 lei	3.750 euro	224.004 lei	45.004 euro
Rata inflației martie 2023 - martie 2024		5,90%	8,77 lei/mp/luna	1,76 euro/mp/luna	17.566 lei	3.529 euro	210.788 lei	42.349 euro
Rata inflației martie 2022 - martie 2023		14,50%	7,49 lei/mp/luna	1,51 euro/mp/luna	15.019 lei	3.017 euro	180.223 lei	36.208 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani					51.251 lei	10.297 euro	615.015 lei	123.561 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluador 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)	2.004,00 mp	1.800 mp	1.868 mp	2.000 mp
Preț (Euro)	?	495.000 euro	653.800 euro	400.000 euro
Preț (Euro/mp)		275,00 euro/mp	350,00 euro/mp	200,00 euro/mp
Localizare	Craiova, bdul Dacia, nr. 125 , judetul Dolj	Craiova, Hanu Doctorului, jud. Dolj	Craiova, cart. Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Brestei, 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	Alee acces	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	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții
Altele/Construcții demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa 1.2. Metoda comparatiilor directe

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	275,0	350,0	200,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-41,3	-52,5	-30,0
Preț ajustat (EUR/mp)		233,8	297,5	170,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		233,8	297,5	170,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		233,8	297,5	170,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		233,8	297,5	170,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		233,8	297,5	170,0
Conditii 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)		233,8	297,5	170,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, bdul Dacia, nr. 125 , judetul Dolj	Craiova, Hanu Doctorului, jud. Dolj	Craiova, cart. Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Brestei, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	-21%	21%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-62,5	35,7
Pret ajustat (EUR/mp)		233,8	235,0	205,7
Acces	Alee acces	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-35,1	-35,3	-30,9
Pret ajustat (EUR/mp)		198,7	199,8	174,8
Suprafata (mp)	2.004,00	1.800,00	1.868,00	2.000,00
Ajustare (%)		-0,18%	-0,12%	0,00%
Ajustare (EUR)		-0,4	-0,2	0,0
Pret ajustat (EURO)		198,3	199,5	174,8
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		198,3	199,5	174,8
Utilizare	Intravilan curti constructii	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)		198,3	199,5	174,8
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		198,33	199,54	174,84
ajustare totală netă (EUR/mp)		-35,4	-98,0	4,8
ajustare totală netă (%)		-13%	-28%	2%
ajustare totală brută (EUR/mp)		35,42	97,96	66,56
ajustare totală brută (%)		13%	28%	33%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	198,33	EUR/mp		4,9774
	987,16	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	397.451	EUR		
	1.978.270	LEI		

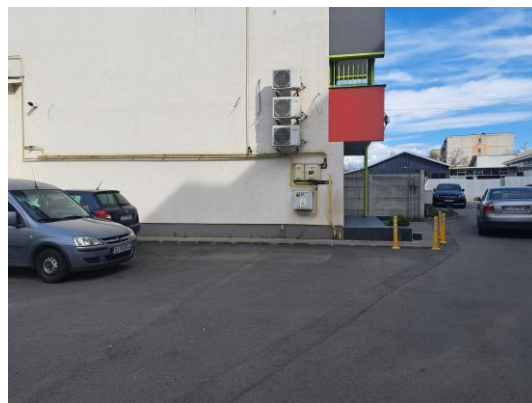
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

EXPLICATII AJUSTARI			
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform			
Ajustari	Comp 1 -15%	Comp 2 -15%	Comp 3 -15%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Restricții de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Conditii de piata			
Conditii de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 mai buna	Comp 3 mai slaba
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	0%	-21%	21%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bun	Comp 2 mai bun	Comp 3 mai bun
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-15%	-15%	-15%
Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greo vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).			
Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
Forma / raportul laturilor			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de o imobil cu o deschidere diferita			
Deschidere			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
Altele/Constructii demolabile etc			
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii platesc mai putin.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Anexa 1.3. Abordarea prin venit-metoda actualizării

0										ANEXA 1.2.2.															
Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)																									
Curs BNR valabil la data de 31.04.2025										4,9774 lei/euro															
Date initiale																									
1 Teren cu destinatia scari acces																									
Suprafata		2004 mp																							
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul		49 ani																							
Legenda																									
V		Valoare drept de folosinta cedat																							
R		Redeventa anuala																							
k		Rata de actualizare																							
n		Numar de ani luati in calcul																							
f		Factor de capitalizare																							
Calcule																									
$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$																									
$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$																									
1 Teren cu destinatia scari acces		10																							
Suprafata		2004 mp																							
Val unitara teren estimata		198,33 euro/mp																							
Val teren		397451 euro																							
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul		49 ani																							
k=Rb+Ri																									
Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei																									
Rbi		= 3,21%																							
Ri		= 5,20%																							
k		= 8,41%																							
f1		= 0,9224																							
f		= 8,3987																							
ANUL																									
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
	0,9224	0,8509	0,7849	0,7240	0,6678	0,6160	0,5682	0,5241	0,4837	0,4467	0,4130	0,3825	0,3551	0,3307	0,3092	0,2905	0,2745	0,2611	0,2500	0,2411	0,2342	0,2292	0,2259	0,2232	0,2211
ANUL																									
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49		
2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074		
	0,06126	0,0565	0,0521	0,0481	0,0443	0,0409	0,0377	0,0348	0,0321	0,0296	0,0273	0,0252	0,0232	0,0214	0,0198	0,0182	0,0168	0,0155	0,0143	0,0132	0,0122	0,0112	0,0104	0,0096	
R		= V (valoare teren) / f (factor de capitalizare)																							
Redeventa anuala																									
R		= 47323,00 euro/an																							
		= 235545,48 lei/an																							
		= 23,61 euro/mp/an																							
		= 117,54 lei/mp/an																							
Redeventa lunara																									
R lunar		= 3943,58 euro/luna																							
R lunar		= 19628,79 lei/luna																							
Chirie unitara lunara		= 1,97 euro/mp/luna																							
		= 9,79 lei/mp/luna																							

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILA 1

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

The screenshot shows an OLX listing for a plot of land. The title is "Teren de vânzare" (Land for sale). The price is 275 €, marked as negotiable. The listing includes buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". It specifies "Persoana fizică", "Suprafata utilă: 1 800 m²", and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The description mentions a plot of 1800 mp in the vicinity of Hanului Andrita, 25m from the North Belt in Craiova, with all utilities in the area. It also mentions the opportunity for real estate development and the possibility of discussing the price and collaborating on a real estate project. The listing is dated "Postat 28 martie 2025". On the right, there is a "DREPTURILE CONSUMATORILOR" section and a "Publicitate" for Zalando.

COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-rosie-IDzpcp.html?_gl=1*1mf587s*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0TU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0NDY5Mzc4NS4yMTcuMS4xNzQ0Njk0MDYwLjAuMC4w

The screenshot shows a Storia listing for a plot of land. The title is "Teren Valea Rosie". The price is 653 800 €, with a unit price of 350 €/m². The location is "Valea Rosie, Craiova, Dolj". The listing is marked as "Publicitate" and "Asigurați pentru locuința". The plot area is 1868 m². The listing includes a table with details: Tip teren: intravilan; Localizare: fără informații; Suprafață utilă: 1868 m²; Dimensiuni: fără informații; Gard: fără informații; Tip acces: asfaltat; Imprejurimi: fără informații. On the right, there is a contact form for "Albu Adriana-Sorina" (PRIME IMOBILIARE ADS) with fields for Name, Email, and Phone number. There is also a "Trmite mesajul" button. The listing is dated "08-15 15.04.2025".

COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-str-brestei-IDjfzaB.html>

The image is a screenshot of a computer screen showing two overlapping windows. The top window is a web browser displaying an OLX real estate listing for a plot of land in Brestei. The bottom window is an Adobe Acrobat PDF viewer showing a document from the Romanian Statistical Institute (INSSE) regarding inflation and consumer prices for March 2025.

OLX Listing: Teren str. Brestei

Postat 16 martie 2025

400 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 2 000 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren zona Brestei la strada principala toate utilitățile 200€ mp - 2000mp
20 m deschidere la strada 100m lungime

ID: 284460501 Vizualizări: 277 Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu...

Arată mai multe

Publicitate

Nu rata startul Rabla 2025

77.550 € 77.550 € 71.890 €

Open

Publicitate

Noul Hyundai INSTER.
100% electric.

13.682 €

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORII

Adobe Acrobat: editare fișiere PDF, conversie, instrumente de semnare

chrome-extension://efaidnbmninnbpcjpcgclefndmkaj/https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/lpc03r25_0...

DE STATISTICĂ
www.insse.ro

Nr. 90 / 11 aprilie 2025

Domeniul: Prețuri de consum

INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: MARTIE 2025

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

- Indicele prețurilor de consum în luna martie 2025 comparativ cu luna februarie 2025 a fost 100,27%.
- Rata inflației de la începutul anului (martie 2025 comparativ cu decembrie 2024) a fost 2,1%.
- Rata anuală a inflației în luna martie 2025 comparativ cu luna martie 2024 a fost 4,9%.
- Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (aprilie 2024 – martie 2025) față de precedentele 12 luni (aprilie 2023 – martie 2024) a fost 5,1%.

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

- Indicele armonizat al prețurilor de consum în luna martie 2025 comparativ cu luna februarie 2025 a fost 100,34%.
- Rata anuală a inflației în luna martie 2025 comparativ cu luna martie 2024 calculată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) a fost 5,1%.
- Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (aprilie 2024 – martie 2025) față de precedentele 12 luni (aprilie 2023 – martie 2024) determinată pe baza IAPC a fost 5,4%.

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

Adobe Acrobat: editare fișiere PDF, conversie, instrumente de semnare

chrome-extension://efaidnbmninnnibpcjgclcfndmkaj/https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/pc04r24_0...

Importate din IE Bookmarks Search-results Search (27428 unread) - pl... EMO Imobili eTerra - Pub... Adobe Acrobat

All tools Edit Convert E-Sign

insse.ro / ipc04r24_0

Share Chat with PDF Sign in

Welcome to Acrobat

Get a 7-day free trial to premium PDF tools.

Start free trial

Already have a plan? Sign in

ALL TOOLS

Ask AI Assistant

Generate a summary

Edit text & images

Export a PDF

PDF to Word

PDF to JPG

Allow access to file URLs to open local PDFs in Acrobat.

Turn on

DE STATISTICĂ
www.insse.ro

Nr. 117/ 14 mai 2024

Domeniul: Prețuri de consum

INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: APRILIE 2024

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

- Indicele prețurilor de consum în luna aprilie 2024 comparativ cu luna martie 2024 a fost 100,08%.
- Rata inflației de la începutul anului (aprilie 2024 comparativ cu decembrie 2023) a fost 2,4%.
- Rata anuală a inflației în luna aprilie 2024 comparativ cu luna aprilie 2023 a fost 5,9%.
- Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (mai 2023 – aprilie 2024) față de precedentele 12 luni (mai 2022 – aprilie 2023) a fost 8,1%.

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

- Indicele armonizat al prețurilor de consum în luna aprilie 2024 comparativ cu luna martie 2024 a fost 100,36%.
- Rata anuală a inflației în luna aprilie 2024 comparativ cu luna aprilie 2023 calculată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) a fost 6,3%.
- Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (mai 2023 – aprilie 2024) față de precedentele 12 luni (mai 2022 – aprilie 2023) determinată pe baza IAPC a fost 8,0%.

Căutați

8°C Cloudy

ROU

08:36
15.04.2025

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 107549 din 31.03.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 123 din 27.03.2025, privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EUROASIA AUTO S.R.L., asupra terenului intravilan situat în Municipiul Craiova, bd. dacia, nr. 125, județul Dolj;
- Anexa nr. 1 la H.C. L. nr. 123 din 27.03.2025



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.107549/

2025

Notă Comandă

Prin HCL nr. 123/2025

Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EURASIA AUTO S.R.L., asupra terenului intravilan, aferent imobilelor deținute de aceasta, în suprafață de 2004 mp., situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.125, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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.

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. 123/2025.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea 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.123

privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EURASIA AUTO S.R.L., asupra terenului intravilan situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.125

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.88390/2025, raportul nr.88401/2025 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.90784/2025 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EURASIA AUTO S.R.L., asupra terenului intravilan situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr.125 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 superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. EURASIA AUTO S.R.L., asupra terenului intravilan, aferent imobilelor deținute de aceasta, în suprafață de 2004 mp., situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.125, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Cuantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

- Art.4.** S.C. EURASIA AUTO S.R.L. are 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 S.C. EURASIA AUTO S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

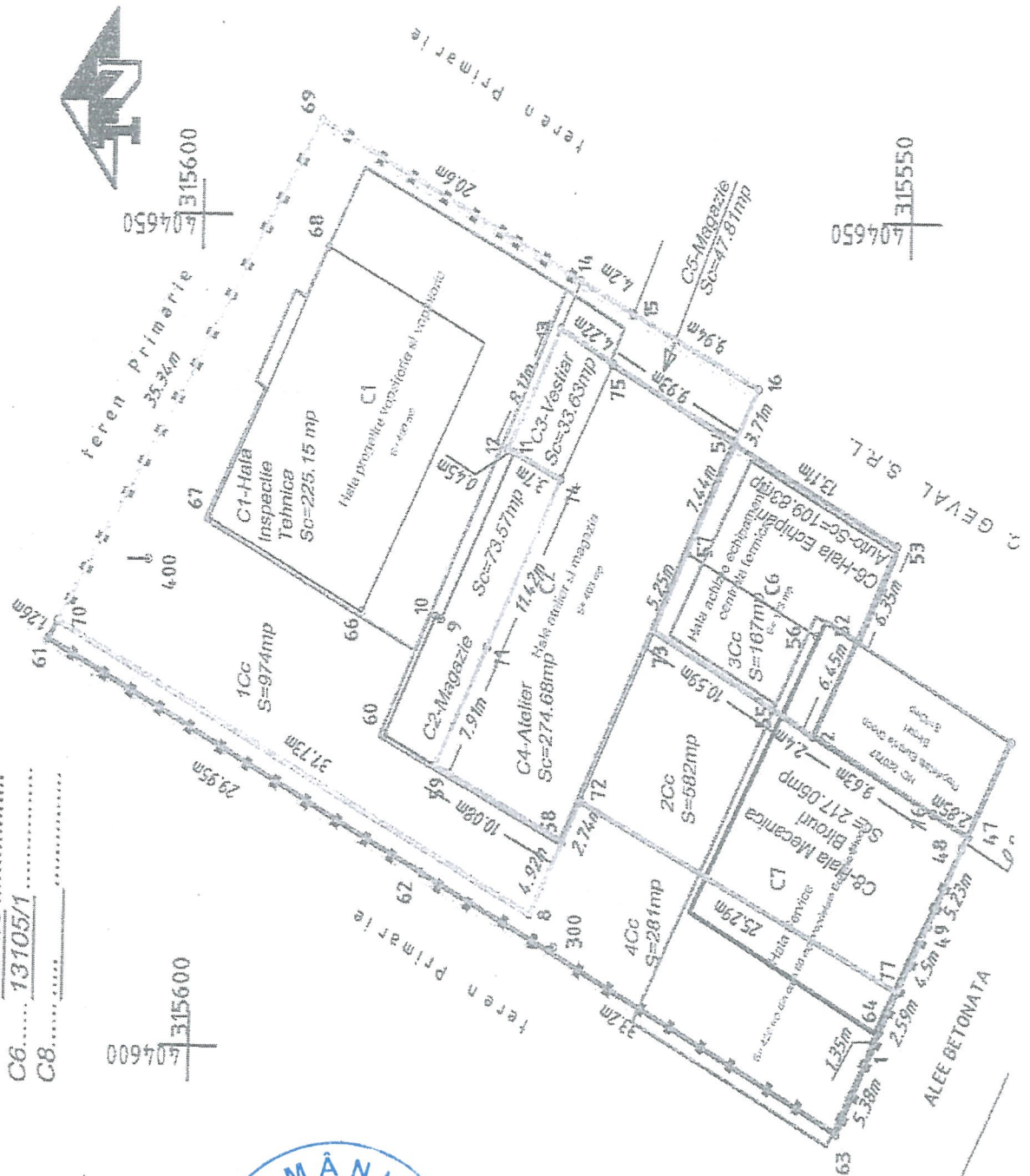
Marian Daniel PALOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRANOVA NR 123/2025

C1..... 9121/1
C2..... 9121/2
C3 - 2972/1
C4 - 2972/1
C5..... 9121/3
C6..... 13105/1
C8.....



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIAN



RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 153904/2025
- Raportul nr. 159603/2025 al Direcției Patrimoniu,
- În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.123/2025, 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
- 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, în favoarea SC Euroasia Auto SRL, asupra terenului în suprafață de 2004 mp, situat în Bd. Dacia, nr.125, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, anual în cuantum de 174.346 lei/an respectiv 87,00 lei/ mp/ an, lunar în cuantum de 14.528,84 lei /lună, respectiv 7,25 lei/mp/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 161.571 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

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ

Semnatura: