

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	2022061501	din	15.06.2022
Nota de comanda	104245	din	06.06.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Imobil compus din constructie, cu suprafata construita desfasurata de 94 mp, si teren aferent, in suprafata de 52 mp, care apartine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat in str. Nicolae Titulescu, nr. 8 (fost nr. 19), judetul Dolj



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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 104245 din 06.06.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 15.06.2022.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din construcție, cu suprafața construită desfășurată de 94 mp, și teren aferent, în suprafața de 52 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu, nr. 8 (fost nr. 19), 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 valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea vânzării de către Municipiul Craiova.*

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

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.

Valoarea de piață estimată în vederea vânzării, obținută prin abordarea prin venit-metoda capitalizării directe, este:

401.072 lei, echivalent a 81.100 euro, din care:

*construcție 298.883 lei, echivalent a 60.437 euro, și
teren 102.189 lei, echivalent a 20.664 euro*

Cu considerație,

Mihail Dumitru Blana



Cuprins

Instructiunile evaluării	4
Sinteza raportului	6
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	8
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	8
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	8
1.3. <i>Amplasare</i>	8
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	8
1.5. <i>Proprietar</i>	8
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	8
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	8
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	9
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	9
1.10. <i>Data evaluării</i>	9
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	9
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	9
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	10
1.14. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	10
1.15. <i>Sursele de informare</i>	11
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	12
Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății	13
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
Capitolul 3 Prezentarea datelor	16
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	19
4.1. <i>Abordarea prin venit - metoda capitalizării directe</i>	19
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	21
Anexe	22

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 vânzării de către Municipiul Craiova.

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

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

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

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

Prezentarea evaluatorului

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

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

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

Certificarea evaluatorului

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

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane 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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Obiectul evaluării este format din:

- imobilul compus din construcție, cu suprafața construită desfășurată de 94 mp, și teren aferent, în suprafața de 52 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

Amplasare: Municipiul Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr. 8 (fost nr. 19), județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea vânzării de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

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

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **09.06.2022**.

Data evaluării proprietății este **09.06.2022**.

Data raportului de evaluare este **15.06.2022**.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

401.072 lei, echivalent a 81.100 euro, din care:

*constructie 298.883 lei, echivalent a 60.437 euro, si
teren 102.189 lei, echivalent a 20.664 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

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,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

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

1.2. Obiectul evaluării este format din:

imobilul compus din construcție, cu suprafața construită desfășurată de 94 mp, și teren aferent, în suprafața de 52 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr. 8 (fost nr. 19), județul Dolj.

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea vânzării de către Municipiul Craiova..*

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

1.5. Proprietar

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

1.6. Solicitantul raportului

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

1.7. Beneficiarul raportului

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

1.8. Destinatarul raportului

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

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

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

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

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.

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 imobilului este detaliată în anexele prezentului raport.

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 09.06.2022

Data evaluării: 09.06.2022

Data raportului: 15.06.2022

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

1.11. Forma de exprimare a valorii

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

Curs valutar BNR la data de 09.06.2022 1 Euro = 4,9454 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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

- Nota de Comanda nr. 104245 din 06.06.2022;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 82 din 28.02.2022;
- Anexa nr. 1 - Plan de amplasament, la Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 338 din 30.05.2013;
- Anexa nr. 2 - Studiu de oportunitate la Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 338 din 30.05.2013;
- Referat de aprobare nr. 30929 din 09.02.2022;
- Raport privind vanzarea prin licitatie nr. 34285 din 17.02.2022;
- Raport de avizare nr. 37052 din 17.02.2022;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522 din 31.10.2007;
- Rererat nr 18149 din 2007 Institutia Prefectului judetului Dolj;
- Inventar;
- Fise mijloc fix teren si constructie.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA și liber de sarcini.

Beneficiarul nu a pus la dispozitie un extras de carte Funciara

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

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

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

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

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

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

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

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul beneficiarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către beneficiar și se presupune că bunul imobil poate fi tranzacționat, 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;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspekția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența beneficiarului.

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

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

1.15. Sursele de informare

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

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

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

- verificăm ofertele publicate de 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, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

1.16. Riscul evaluării

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

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

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

1.17. Clauze de confidențialitate

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

1.18. Dezvaluire și publicare de date

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

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

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru parcare publică este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – spațiu cu destinație comercială și teren aferent - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca spațiu cu destinație comercială și teren aferent.

Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este limitat.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. 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, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip spații comerciale și teren aferent.

2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

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

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de

bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

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

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

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

2.2.3. Analiza cererii

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

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

În lunile martie – mai 2022 pe piața imobilelor 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.

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

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

2.2.4. Analiza ofertei

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

Oferta de imobile de tipul celui evaluat este inferioara cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare. Oferta de chirii pentru spații similare cu cel evaluat se afla în intervalul de 10-15 euro/mp/lună în funcție de caracteristicile tehnice, destinație suprafața etc.

Oferta de terenuri de tipul celui evaluat este de 300-400 euro / mp

2.2.5. Echilibrul pieței

Piața de spații cu destinația de activități culturale, spectacole și birouri, aflate în proprietatea unei terțe persoane, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special înăsprirea condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mica;
- oferta este moderată,

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

CAPITOLUL 3

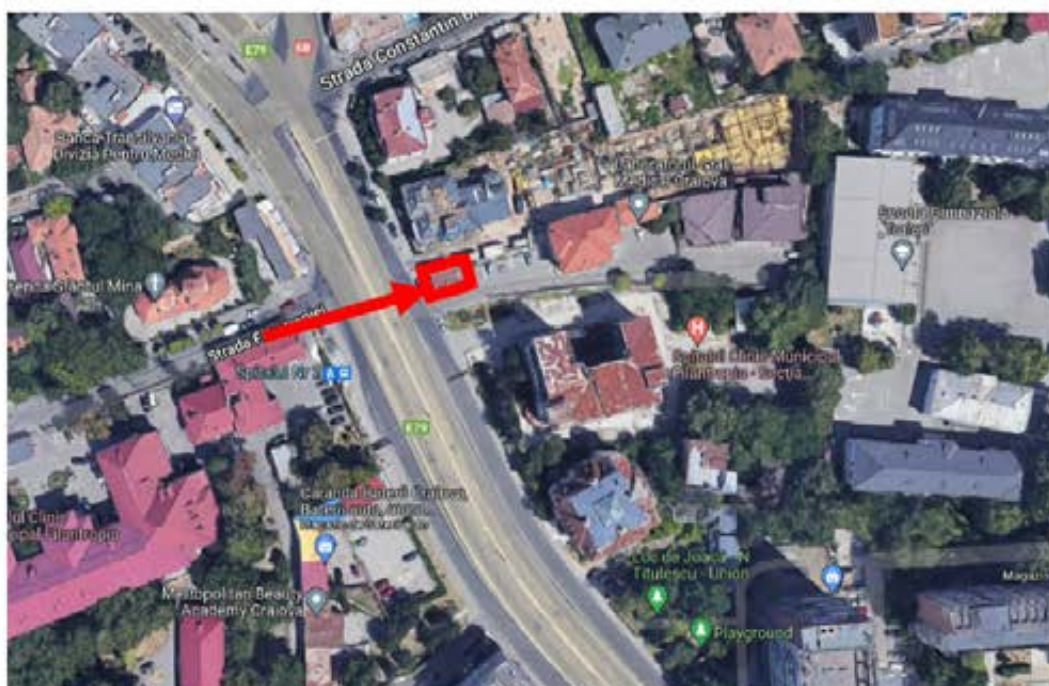
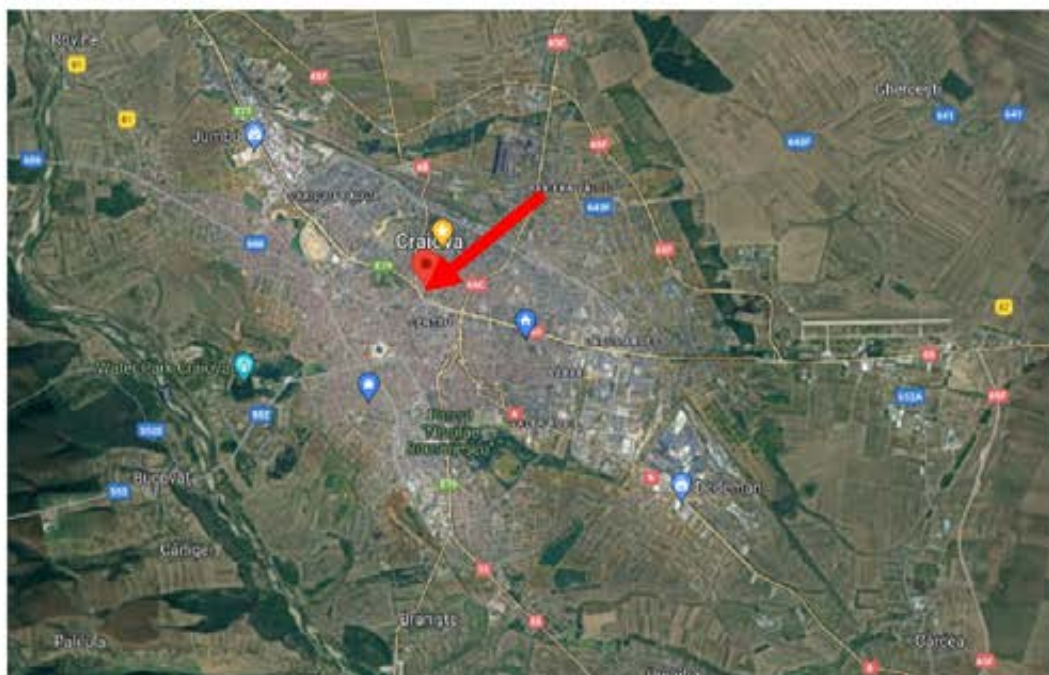
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține MUNICIPIUL CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 09.06.2022, în prezența reprezentantului beneficiarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona centrală a Municipiului Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr. 8 (fost nr. 19), județul Dolj



<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr. 8 (fost nr. 19), judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Nicolae Titulescu Auto: str. Nicole Titulescu
<i>Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare</i>	Calitatea rețelelor de transport: afsaltate Tipul zonei: rezidentiala-comerciala Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei Ambient</i>	Corespunzător traficului auto Liniștit

3.1.2. Descrierea construcției

<i>Amplasament</i>	Pe un teren al Primariei Municipiului Craiova
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Anul PIF</i>	Înainte de 1980
<i>Regim de inaltime</i>	P+E
<i>Bilanțul de suprafață</i>	Sc= 47 mp; Sd=94 mp. Conform documentelor puse la dispozitie
<i>Caracteristici</i>	<i>Fundație:</i> beton armat <i>Structura de rezistenta:</i> beton armat <i>Închideri perimetrare:</i> caramida <i>Planșee intermediare:</i> beton armat <i>Acoperis:</i> terasa cu hidroizolatie
<i>Tâmplărie</i>	Exterioara: lem partilal cu grilaje metalice Interioare: lemn
<i>Finisaje</i>	<u>Inferioare</u>
<i>Instalații și dotări electrice</i>	Standard
<i>Instalații și dotări încălzire</i>	Standard
<i>Instalații și dotări alimentare cu apă</i>	Standard
<i>Instalații și dotări alimentare cu gaze</i>	Din rețeaua orasului, la limita de proprietate
<i>Alte instalații și dotari</i>	Nu este cazul
<i>Concluzii rezultate in urma inspectiei</i>	Finisajele si tamplaria sunt deteriorate necesitant operatii refacere. Starea tehnică a spațiului comercial este nesatisfacatoare

3.1.3. Descriere teren

<i>Amplasare</i>	Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr. 8 (fost nr. 18), judetul Dolj
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata</i>	52 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Deschidere</i>	La str. Nicolae Titulescu
<i>Descriere</i>	Terenul este acoperit aproape in totalitate de constructia C1 Terenul liber este partial acoperit cu platforma betonata. Terenul nu este imprejmuit

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

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

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

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

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

- Abordarea prin venit – metoda capitalizării directe.

4.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

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

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Conversia se realizează într-un singur pas / divizarea venitului cu o rată adecvată de venit/ multiplicarea cu factor corespunzător de venit.

Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipotecă, venitul pe teren și pe construcții. Formula de determinare a valorii este: Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) împărțit la Rata de capitalizare (c).

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe baze de rate sunt:

- venitul brut potențial (VBP) anual,
- venitul brut efectiv (VBE) anual,
- venitul net efectiv (VNE) anual,
- rata de capitalizare a veniturilor nete.

Varibilele utilizate în estimarea valorii sunt următoarele:

- Suprafața închiriabilă: suprafața desfășurată a clădirii;
- Construcțiile nu erau închiriate la momentul evaluării;
- Chiria de piață (per mp. util lunar): 12 eur/mp/lună;
- Periodicitatea per contract de închiriere: presupus 12 luni;
- Grad de neocupare considerat: 10%;
- Taxa proprietate: medie 1,6 din valoarea obținută prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obținută prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 10% din VBE;
- Rata de capitalizare: 10%;
- Cheltuielile de reparații refacere estimate sunt în valoare de 28200 euro (300 euro/mp X 94 mp);
- Valoarea aferentă spațiului comercial s-a obținut ținând cont de ponderea valorii construcției în total valoare proprietate.

In corelatie cu elementele prezentate mai sus si detaliile de calcul din anexa 1.1., apreciem ca valoarea estimata pentru imobilul obiect al evaluarii este de :

401.072 lei, echivalent a 81.100 euro, din care:

*constructie 298.883 lei, echivalent a 60.437 euro, si
teren 102.189 lei, echivalent a 20.664 euro*

4.2. Abordarea prin piata-metoda comparatiilor directe

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Opinia noastra referitor la valoare are la baza analiza tranzactiilor cat mai recente; in cazul in care acestea sunt limitate sau mai vechi, am analizat ofertele existente pe piata, dublat de cunostintele si experienta noastra ca agentie imobiliara. Avand in vedere situatia curenta a pietei, in evaluarea proprietatii a fost aplicat un grad de apreciere mai mare decat de obicei ca urmare a lipsei de dovezi relevante referitoare la piata.

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

Premisa majora a abordarii prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor. Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corectiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietatile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă doua linii: una pentru comparare si alta pentru corectie.

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

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



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață este prezentată în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 20.664 euro.**

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

Criteriile fundamentale care au stat la baza estimării finale a valorii sunt : adecvarea , precizia, cantitatea si calitatea de informații

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 este un concept fundamental în practica evaluării.

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 de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2018.

Astfel pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluatorul a utilizat abordarea prin venit.

Evaluarea a fost făcută conform Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2018 și a legislației în vigoare. Calculul valorilor de piață este detaliat în anexele prezentului raport și sunt prezentate mai jos:

401.072 lei, echivalent a 81.100 euro, din care:

constructie 298.883 lei, echivalent a 60.437 euro, si

teren 102.189 lei, echivalent a 20.664 euro

La baza elaborării acestor opinii s-au luat în considerare următoarele argumente:

-Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;

-Valoarea se referă la plata cash la data vânzării;

-Valoare nu conține T.V.A;

-Valoarea este o predicție;

-Valoarea este subiectivă;

-Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Această estimare punctuală a valorii trebuie percepută de beneficiar așa cum este definită în literatura de specialitate . Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat , bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute .Ea rămâne totuși o opinie și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabilă într-o tranzacție obiectivă .

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

				ANEXA 1.1.	
METODA BAZATA PE VENIT					
				Arii utile	
				(mp.)	
Arii:	Chirie subsol			94,00	
	TOTAL:			94,00	
Venit brut potential:		Arie utila	Chirie	ERV	ERV
		(mp.)	(€/mp. lunar)	(€ lunar)	(€ per an)
	Chirie subsol	94,00	12,00	1.120	13.440
	TOTAL:	94,00		1.120	€ 13.440
Neocupare medie stabilizata			(%)		€ per an
	Neocupare		10,00%		-€ 1.344
Cheltuieli operationale			(%)		€ per an
	Taxa proprietate		1,60%		-800
	Asigurari		0,20%		-94
	Nerecuperabile		10,00%	@ 5,0 ani la un ciclu de inch.	-269
	TOTAL				-€ 1.163
VENIT NET EFECTIV					€ 10.933
YIELD			10,00%	(echivalent pentru 10,00 ani)	€ 109.330
	Costuri de refacere estimate (grosier) necesare pentru subsol				-€ 28.200
Capex					-€ 28.200
VALOARE DE PIATA					€ 81.100
					401.072 lei
Rezerva Teren		0	mp		
valoare 1 mp		0,00	Euro/mp		
valoare teren excedentar		0	Euro		
Valoare proprietate		81.100	Euro @ curs BNR:		4,9454 L/€
		401.072	Lei		

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

Anexa 1.2. Metoda comparațiilor directe

ANEXA 1.2.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	550,0	550,0	539,9
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-82,5	-82,5	-81,0
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	458,9
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	458,9
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	458,9
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	458,9
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	458,9
Condiții de plata	lun.22	lun.22	lun.22	lun.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	458,9
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Calea Severinului, nr. 27, judetul Dolj	Craiova, str. Dojului Intersectie cu 1 Decembrie 1918, jud. Dolj	Craiova, Parc Cornitoiu, jud. Dolj	Craiova, IPJ Dolj, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	0%	-2%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-9,2
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	449,8
Acces	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	449,8
Suprafata (mp)	52	370	600	363
Ajustare (%)		-15%	-20%	-15%
Ajustare (EUR)		-70,1	-93,5	-67,5
Pret ajustat (EURO)		397,4	374,0	382,3
Topografie	Plan	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		397,4	374,0	382,3
Utilitati	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		397,4	374,0	382,3
Utilizare	Curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		397,4	374,0	382,3
Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		397,38	374,00	382,30
ajustare totală netă (EUR/mp)		-70,1	-93,5	-76,6
ajustare totală netă (%)		-13%	-17%	-14%
ajustare totală brută (EUR/mp)		70,13	93,50	76,64
ajustare totală brută (%)		13%	17%	14%
Proprietatea comparabila 2 a înregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	397,38	EUR/mp	1 EUR=	4,9454
	1.965,18	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	20.664	EUR		
	102.189	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflecta diferențe între prețurile proprietăților pe piață			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variază pe piața locală			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este în diviziune în cota			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restricții de utilizare			
Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vânzare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de piață			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	mai bună
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	0%	0%	-2%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietate sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietate cu acces auto ușor			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv întrucât are acces la drum pietruit.			
Suprafața (mp)			
În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai mică	mai mică	mai mică
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-15%	-20%	-15%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.			
Forma - deschidere la stradă / raportul laturilor			
Diferențele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere			
Utilități			
Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietate cu			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a			
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren			
În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%


Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

Oferte chirii

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-stradal-zona-centrala-mcdonalds-dezrobirii-24-IDg4c4R.html>




Spatiu Comercial Stradal - Zona Centrala, McDonalds - Dezrobirii 24

11 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personalizată Varianta/Inchiriere Inchiriere Suprafata: 52 m²


(P) Comanda nouă HUAWEI WATCH FIT 2.

Publicitate: 

Termen scurt de livrare

Măști acordate în mod gratuit

<https://www.olx.ro/d/oferta/malmo-office-tower-spatiu-de-birouri-premium-100mp-IDg7xO3.html>



13,50 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Proiect Varianta/Inchiriere Inchiriere Suprafata: 100 m²

(P) eToro: Tranzactioneaza Bitcoin si alttele

DESCRIERE


Un nou spațiu pentru birouri în cea mai spectaculoasă clădire din Craiova!

Sună acum la 07****1190 pentru mai multe detalii.

Disponibil - 100mp, etaj 2, împartit în două birouri.

Facilități oferite:

- Dotări tehnice de ultimă generație
- Recepție și zonă de așteptare pentru vizitatori, locașuri în parter.
- Pază și monitorizare non stop, cctv camere de supraveghere și personal calificat.

Publicitate: 

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-amenajare-conform-cerintelor-IDqOJI.html>

107 / 2021

Administrativul parterului este în total 120 m²
Oficina Serviciu S.N.L. este în total mult
 Vezi și prezintă oferta similară

1 100 €
16 €/m²

Trimită mesaj

Salvează la Favorite

Raportarea

Agentele imobiliare
BI ACASA IMOBILIARE

Prezentare generala

Suprafata construita	70 m ²	Etaj	vezi informatii
Suprafata utila (m ²)	70 m ²	Stare	renovat
Numarul de camere	1	Compartimentare	decamandat
Tip proprietate	vezi informatii	Anul constructiei	2010
Vizionare la distanta	vezi informatii	Numar locuri de parcare	vezi informatii

**Comparabile teren
COMPARABILA 1**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XV0603KAU>

Imobiliare.ro

203.500 €

Teren construcții de vânzare
Craiova, zona Brazda lui Novac - Vezi harta

0765 004 990
Agentia scut

Stefan
Agent

Trimită mesaj

Descriere

Vand teren in cartierul Brazda Lui Novac cu deschidere la 2 strazi.
Suprafata 170 mp. Deschidere 11 m.
Zona, intre noioul (De aprox 300 m de) intersectia strazii Dogului cu strada 1 Decembrie.
Mai multe informatii la telefon.
Pret 550 euro/imp.
Informatii si fotografii pe site sau telefon.

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

COMPARABILA 2

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-teren-vanzare-george-enescu-4195497>

The screenshot shows a real estate listing on the website imoradar24.ro. The listing is for a plot of land (teren intravilan) of 600 square meters, located in the Cornilolu area. The price is listed as 330,000 €. The listing includes a 'BLITZ' badge, indicating a special offer or fast sale. The 'Descriere' section mentions that the plot is suitable for building a house or a commercial building. The 'Istoric Pret' section shows a price history graph.

Agencie 330.000 €

Teren intravilan 600 mp, zona Parc Cornilolu

Preț / m² 550 € **Suprafața utilă** 600 m²

Clasificare teren: Intravilan **Tip terenuri** Construit

Descriere

BLITZ se propune spre vânzare un teren intravilan de 600 mp, împrejmuit, situat în zona Parcului Cornilolu, cu acces facil din mai multe direcții, foarte utilitate și un front de 20 m. Imobilul este ideal pentru construirea unei frumoase case, a unei cladiri de birou, spații locale și/sau comerciale, parcuri, etc. în zona înaltă, aproape de centrul orașului. BLITZ 86601TV

Istoric Preț

Data	Preț
15/09/24	330.000 €
14/09/24	330.000 €
13/09/24	330.000 €
12/09/24	330.000 €

COMPARABILA 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/363-mp-teren-vanzare-brazda-lui-novac-3634169>

The screenshot shows a real estate listing on the website imoradar24.ro. The listing is for a plot of land (teren) and a house (casa) in Craiova, located in the Centru area. The price is listed as 195,998 €. The listing includes a 'Sorin' badge, indicating a special offer or fast sale. The 'Descriere' section mentions that the plot is suitable for building a house or a commercial building. The 'Istoric Pret' section shows a price history graph.

Agencie 195.998 €

Teren și casa în Craiova - Centru cu acces auto din ambele fronturi

Preț / m² 539.94 € **Deschidere stradala** 26 m

Suprafața utilă 363 m² **Clasificare teren:** Intravilan

Tip terenuri Construit

Descriere

Teren pe colț cu două corpuri de casa vechi, acces auto din ambele fronturi. Zona Centru Craiova, Phecol, IPJ DOJ. Suprafața terenului este de 363 mp, cu potențial de extindere prin închiriere sau concesionare teren albeurat aparținând primăriei și reutilizat. Pe teren se află 3 construcții - un garaj - un corp de clădire cu pînță, hol, dormitor, toaletă și baie - un corp de clădire cu 2 camere și un hol. Pentru înaltă înălțime camera este prevăzută cu sobă pe gaz. Clădirile sînt vechi și necesită renovare. Terenul și casa sînt înaltărate. Nu sînt interesat de colaborare cu agenți. Mulțumesc pentru înțelegere.

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 104245 din 06.06.2022;
 - Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 82 din 28.02.2022;
 - Anexa nr. 1 - Plan de amplasament, la Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 338 din 30.05.2013;
 - Anexa nr. 2 - Studiu de oportunitate la Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 338 din 30.05.2013;
 - Referat de aprobare nr. 30929 din 09.02.2022;
 - Raport privind vanzarea prin licitatie nr. 34285 din 17.02.2022;
 - Raport de avizare nr. 37052 din 17.02.2022;
 - Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522 din 31.10.2007;
 - Rererat nr 18149 din 2007 Institutia Prefectului judetului Dolj;
 - Inventar;
- Fise mijloc fix teren si constructie



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, nr. 26
Craiova, 200632
Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 104245/06.06 - 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.82/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat vânzarea, prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție, cu suprafața construită desfășurată de 94 mp. și teren aferent, în suprafață de 52 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr.18), identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul ce va fi stabilit prin raport de evaluare, ulterior fiind înscris dreptul de proprietate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Prețul de pornire al licitației publice va fi stabilit prin raport de evaluare, conform cap. 3.1 din anexa 2 a HCL 82/2022 – studiul de oportunitate

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”, precum și contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la stabilirea prin raport de evaluare, a prețului de pornire al licitației publice al imobilului compus din construcție, cu suprafața construită desfășurată de 94 mp. și teren aferent, în suprafață de 52 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr.18).

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Olălea Ionuț Cristian	Director executiv	06.06.2022	
Mitocă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.06.2022	
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	06.06.2022	

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 Bilanșiu Mihail-Dumitru	1		e-mail

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova, conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește procesarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale

HOTĂRÂREA NR.82

privind vânzarea, prin licitație publică, a bunului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18)

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.30929/2022, raportul nr.34285/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.37052/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune vânzarea, prin licitație publică, a bunului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18) și avizele nr.8/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.8/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.8/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 555, art. 1650 din Codul Civil

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.2, 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.** Se aprobă vânzare, prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție, cu suprafața construită desfășurată de 94 mp. și teren aferent, în suprafață de 52 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr.18), identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Studiul de oportunitate și Documentația de atribuire privind vânzarea, prin licitație publică, a bunului identificat la art.1, conform anexelor nr.2 și 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Radu MARINESCU

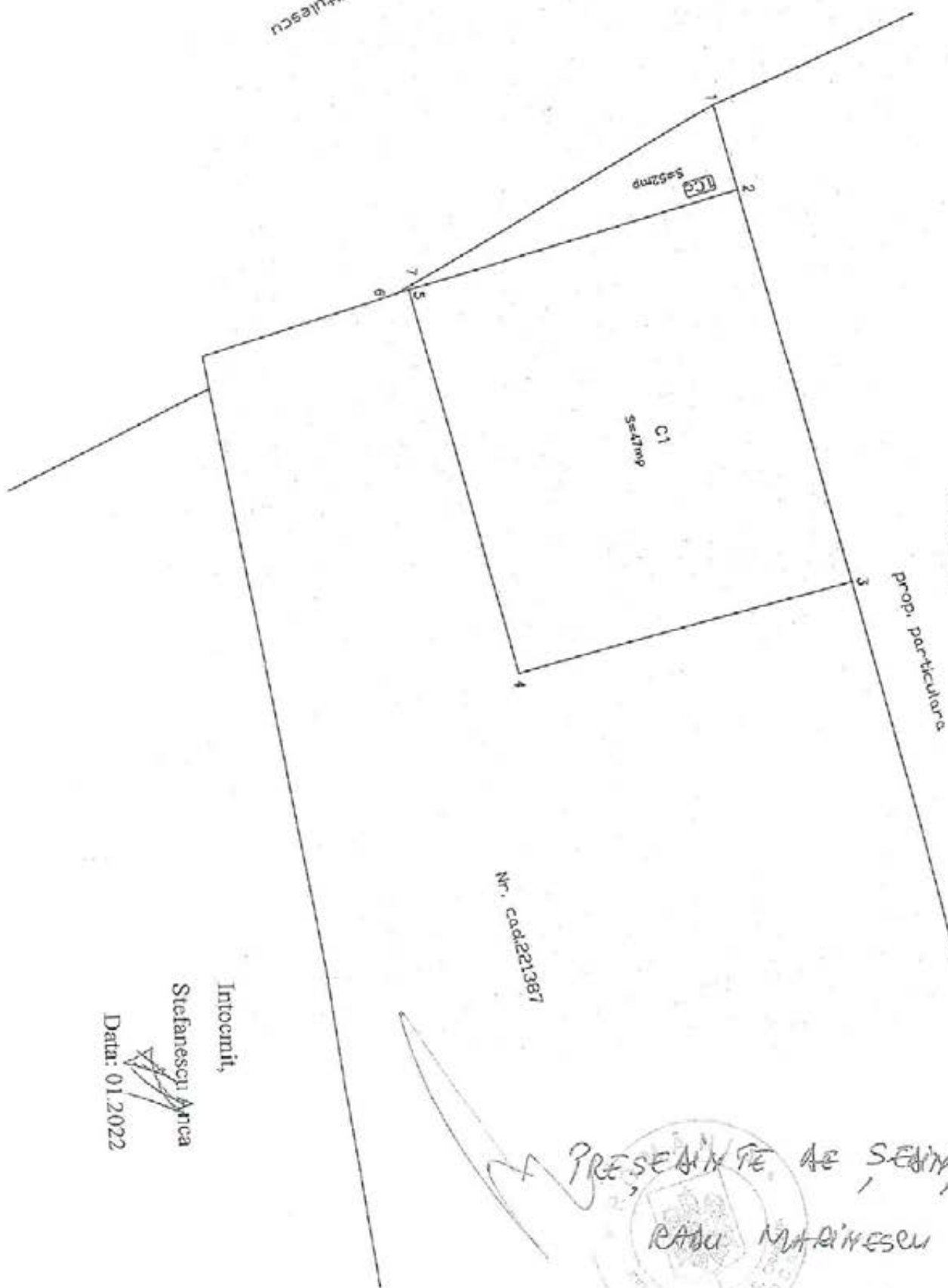
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
SERVICIU PATRIMONIU

Mun. Craiova, Bld. Nicolae Titulescu, nr. 8 (fost 18), jud. Dolj
Scara 1:100

Anexa nr.1

Nr. cad.204827-Bld. N. Titulescu



Nr. cad.21367

Intocmit,
Stefanescu Anca
Data: 01.2022

PRESEANȚE DE SEMNĂȚĂ
RADU MARIȘESCU



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție și teren, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18)

1. Prezentare generală

- 1.1 Bunul imobil compus din teren și construcție, situat în municipiul Craiova, str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18), ce urmează să fie vândut aparține domeniului privat al municipiului Craiova.
- 1.2 Bunul imobil aparține domeniului privat al municipiului Craiova, fiind identificat la poziția nr. 4, Anexa 2 cu denumirea Imobil str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18) iar terenul aferent imobilului fiind identificat la poziția nr. 13 Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 12//2022 privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova.
- 1.3 Acest teren este intravilan, conform planului de amplasament și delimitare, identificate în Anexa nr.1 la prezentul raport.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea vânzării

- 2.1 Bunul imobil se află în stare avansată de degradare, fapt ce ar conduce la cheltuieli importante.
- 2.2 Creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor economico-sociale.
- 2.3 Atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale,
- 2.4 Crearea unor noi locuri de muncă prin dezvoltarea sectorului privat;
- 2.5 Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Craiova.

3. Elemente de preț

- 3.1 Prețul de pornire al licitației publice va fi stabilit prin raport de evaluare, care va fi însoțit de către Consiliul Local al municipiului Craiova.

4. Procedura utilizată pentru vânzarea bunului imobil

- 4.1 Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul care a fost stabilit prin raport de evaluare.

5. Termen previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

- 5.1 Realizarea procedurii de vânzare prin licitație publică este previzibil a se realiza în termen de 90 de zile de la data înșurării raportului de evaluare de către Consiliul Local al municipiului Craiova.

Președinte de ședință,
Radu MARINESCU



HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea, prin licitație publică, a bunului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18)

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.30929/2022, raportul nr.34285/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.37052/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune vânzarea, prin licitație publică, a bunului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18);

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 555, art. 1650 din Codul Civil

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.2, 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.** Se aprobă vânzare, prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție, cu suprafața construită desfășurată de 94 mp. și teren aferent, în suprafață de 52 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr.18), identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Studiul de oportunitate și Documentația de atribuire privind vânzarea, prin licitație publică, a bunului identificat la art.1, conform anexelor nr.2 și 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotarari.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 30929/09.02.2022

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție și teren, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8

La această dată, în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, se află bunul imobil compus din construcție și teren, str. Nicolae Titulescu nr. 8.

Acesta se află într-o stare avansată de degradare și exploatarea acestuia în condiții normale de siguranță presupune investiții majore din veniturile bugetului local.

Totodată, durata de amortizare a investițiilor în raport cu posibilele venituri realizate prin închirierea acestui bun imobil este mare și astfel nu este oportună realizarea unor investiții.

Municipiul Craiova în calitate de proprietar al bunului, urmărește obținerea de venituri la bugetul local, precum și creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor economico-sociale și atragerea de capitaluri private.

Față de cele prezentate, în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbaterea, analizarea și respectiv aprobarea unui proiect de hotărâre privind scoaterea la licitație publică, în vederea vânzării a bunului imobil, compus din construcție și teren, situat pe teritoriul municipiului Craiova, str. Nicolae Titulescu nr. 8.

Primar,
Lia – Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Gâlea Ionuț Cristian

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Târgului nr. 26 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200632 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 34285/17.02.2022

Raport

privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție și teren, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18)

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/31.10.2007, s-a aprobat inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Craiova. Potrivit nr. 522/20017, Anexa nr. 2A, poziția nr. 420 figurează bunul cu denumirea „Spațiu Nicolae Titulescu nr. 18” în suprafață de 47 mp.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 12/2022, s-a aprobat actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și prin Anexa nr.1, poziția nr.13, a fost completat inventarul domeniului privat al municipiului Craiova cu teren aferent imobilului din str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18). Totodată, prin Anexa nr. 2, poziția 4, a fost modificată denumirea bunului în „Imobil str. Nicolae Titulescu nr. 8” cu suprafață construită desfășurată de 94 mp și valoare de 241.670,00 lei.

Imobilul construcție situat în str. Nicolae Titulescu, nr.8 (fost nr. 18), are suprafață construită desfășurată este de 94 mp și terenul aferent în suprafață de 52 mp, conform planului de amplasament și delimitare, identificat în Anexa nr.1 la prezentul raport.

Acesta se află într-o stare avansată de degradare și exploatarea acestuia în condiții normale de siguranță presupune investiții majore din veniturile bugetului local.

Totodată, durata de amortizare a investițiilor în raport cu posibilele venituri realizate prin închirierea acestui bun imobil este mare și astfel, considerăm că nu este oportună realizarea unor investiții.

Municipiul Craiova în calitate de proprietar al bunului, urmărește creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor economico-sociale și atragerea de capitaluri private precum și obținerea de venituri la bugetul local.

Bunul imobil ce face obiectul vânzării prin licitație publică nu este afectat de notificări formulate și depuse în baza Legii nr. 10/2001.

Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul ce va fi stabilit prin raport de evaluare, ulterior fiind înscris dreptul de proprietate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Pentru organizarea procedurii de vânzare prin licitație publică, Consiliul Local al municipiului Craiova trebuie să aprobe studiul de oportunitate, documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție și teren, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18), este prezentat în Anexa nr. 2 la prezentul raport.

Studiul de oportunitate este structurat astfel:

- Prezentare generală a bunului imobil ce urmează să fie vândut;
- Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea vânzării;
- Elementele de preț;
- Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere a bunurilor;
- Termene previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere ;.

Documentația de atribuire privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil compus din construcție și teren, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18), este prezentată în Anexa nr. 3 la prezentul raport.

În documentația de atribuire sunt precizate orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de întocmire a ofertei și de aplicare a procedurii de atribuire a contractului de vânzare.

Documentația de atribuire este structurată astfel :

- Dispoziții generale
 1. Modul unitar privind vânzarea bunului imobil;
 2. Acte normative;
 3. Principiile care stau la baza vânzării bunului;
 4. Procedura aplicată;
 5. Prețul minim de vânzare;
 6. Garanția;
 7. Aplicarea procedurii de vânzare;
- Fișa de date este structurată astfel;
 1. Informații privind autoritatea contractantă;
 2. Scopul aplicării procedurii;
 3. Procedura aplicată;
 4. Valoarea contractului;
 5. Criteriul de atribuire a contractului;
 6. Documentele procedurii de vânzare prin licitație publică;
 7. Modul de prezentare a ofertelor;
 8. Alte informații;
- Caietul de sarcini este structurat astfel :
 1. Informații generale a bunului ce face obiectul vânzării;
 2. Condiții generale ale vânzării;
 3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
 4. Documentele de valabilitate, care se depun de către ofertanți
 5. Documentele depuse de ofertanți;
 6. Garanția de participare la licitație;
 7. Modul de desfășurare a procedurii și determinarea ofertei câștigătoare;
 8. Anularea procedurii prin licitație publică;
 9. Încheierea contractului de vânzare – cumpărare;
 10. Neîncheierea contractului de vânzare – cumpărare;
 11. Obligațiile câștigătorului licitației;
 12. Clauze de rezoluțiune a contractului;
 13. Soluționarea litigiilor;
 14. Sancțiuni;
 15. Dispoziții finale;
- Formulare;

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 108, lit e), art. 129 alin. 2 lit c), art.129 alin.6 lit.b) art. 311 , art. 334 - 346, art. 355, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 555, art. 1650, art. 1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, propunem Consiliului Local al Municipiului Craiova :

1. Aprobarea vânzării prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită desfășurată de 94 mp și teren aferent în suprafață de 52 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18), identificat în Anexa nr. 1 la prezentul raport;
2. Aprobarea studiului de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită desfășurată de 94 mp și teren aferent în suprafață de 52 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18), conform Anexei nr. 2 la prezentul raport;
3. Aprobarea Documentației de atribuire privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită desfășurată de 94 mp și teren aferent în suprafață de 52 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18), conform Anexei nr. 3 la prezentul raport

Director Executiv,
Gâlea Ionuț Cristian

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

Semnătura:

Șef Serviciu
Mitucă Lucian Cosmin

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

Semnătura:

Întocmit,
Insp. Petroșanu Ștefăniță
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data:

Semnătura:

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr. 30929/2022 și Raportul nr.34285/2022 al Directiei Patrimoniului;
- Având în vedere prevederile art. 108, lit e), art. 129 alin. 2 lit c), art.129 alin.6 lit.b) art. 311 , art. 334 - 346, art. 355, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 555, art. 1650, art. 1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare
- 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:

1. Aprobarea vânzării prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită desfășurată de 94 mp și teren aferent în suprafață de 52 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18), identificat în Anexa nr. 1 la prezentul raport;
2. Aprobarea studiului de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită desfășurată de 94 mp și teren aferent în suprafață de 52 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18), conform Anexei nr. 2 la prezentul raport;
3. Aprobarea Documentației de atribuire privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită desfășurată de 94 mp și teren aferent în suprafață de 52 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nicolae Titulescu nr. 8 (fost nr. 18), conform Anexei nr. 3 la prezentul raport

Director, Executiv,

Ovidiu Șchianu

Îmi asum responsabilitatea și legalitatea în solidar

Semnati

în realitate
într-un document înscris

Înțocmit,

Cons. ju

Îmi asum responsabilitatea administrativă

Sen

Marta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea actului

1:

GUVERNUL ROMÂNIEI
INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI DOLJ

Str. Unirii nr. 19, Craiova, 200585, Tel. 0251/414.424-5, 0251/416.703, Fax 0251/411.210

E-mail: office@prefecturadolj.ro Web: http://www.prefecturadolj.ro

Directia Verificarea Legalității Actelor, Informare și Relații Publice

Nr. 18149/_____ 2007

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.L.C.

Nr. 329936

Ziua 13 Luna 11 An 2007

Anexe

REFERAT

În exercitarea atribuțiilor prevăzute de art. 24, alin.(1), lit. „ f ” din Legea nr. 340/2004, privind instituția prefectului, în urma verificării legalității următoarelor acte administrative comunicate de secretarul Municipiului Craiova, s-a constatat următoarele:

Nr.crt.	Emitent	Acte verificate	observații
1	Consiliul local al Municipiului Craiova	Hotărârea nr. 506 /2007 Hotărârile nr. 511-515/2007 Hotărârile nr. 517-519/2007 Hotărârile nr. 522-523/2007 Hotărârile nr. 525-536/2007 Hotărârile nr. 538-546/2007	Legală Legale Legale Legale Legale Legale



PREFECT,

IMITRU

Red. C.P.
Ex. 2

[Handwritten signature]

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Cod clasificatie	Elemente de identificare (vecini N - S - V - E, suprafata mp.)	Valoare Inv.
417	SPATIU N.TITULESCU BL.I-6	1.5.2		1,801.82
418	SPATIU N.TITULESCU BL.19-395,40MP	1.5.2		375.27
419	SPATIU N.TITULESCU I-8 PARTER-17,40MP	1.5.2		423.74
420	SPATIU N.TITULESCU NR.18-47,00MP	1.5.2		0.01
421	SPATIU N.TITULESCU NR.7-181,90MP	1.5.2		0.01
422	SPATIU NICOLAESCU PLOPSOR BL.49-49,98MP	1.5.2		4,856.30
423	SPATIU PIATA GARII BL.V PARTER-26,00MP	1.5.2		0.01
424	SPATIU ROMAIN ROLAND 4A-180,43MP	1.5.2		2,131.15
425	SPATIU ROVINE BL.21-21-44,08MP	1.5.2		0.01
426	SPATIU ROVINE BL.21-43 PARTER-363,93MP	1.5.2		9,248.13
427	SPATIU ROVINE BL.A60 PARTER-138,38MP	1.5.2		4,321.89
428	SPATIU ROVINE BL.A64,AP.1-48,89MP	1.5.2		7,746.46
429	SPATIU ROVINE BL.E1 PARTER	1.5.2		6,991.68
430	SPATIU ROVINE BL.E21,SC.2,AA.P.1-70,46MP	1.5.2		0.01
431	SPATIU ROVINE BL.J8-1-1-49,93MP	1.5.2		0.01
432	SPATIU ROVINE NR.9-1,75MP	1.5.2		0.01
433	SPATIU STR.13 SEPTEMBRIE NR.32-41,81MP	1.5.2		7.02
434	SPATIU STR.23 AUGUST(STIRBEI VODA)NR.9-456,98MP	1.5.2		0.01
435	SPATIU STR.30 DECEMBRIE(LIPSCANI) NR.16-78,86MP	1.5.2		0.01
436	SPATIU STR.30 DECEMBRIE(LIPSCANI) NR.17-71MP	1.5.2		1,365.06
437	SPATIU STR.30 DECEMBRIE(LIPSCANI) NR.20-.....	1.5.2		1.13

26

FISA MIJLOC FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 11000301 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: , - din - Valoare de inventar: 120835,15 Valoare de intrare: 0,01 Amortizare lunara: 0,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: SPATIU N.TITULESCU NR.18-47,00MP Loc de folosinta: Spatii cu destinatie speciala D.Priv. Accesorii:	Grupa: 110. CONSTRUCTII -DOMENIUL PRIVAT
	Codul de clasificare: 1.5.2 Cladiri comerciale pt depozitare-comercializare si distributie.
	Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 2006 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2046
	Durata normala de functionare: 480 luni Cota de amortizare: 0,0000 %

Nr. Crt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	8251/28.01.2011	Intrare in evidenta	1	0,01	0,00
2	104/19.12.2012	Proces reevaluare Dom. Privat	1	112573,99	0,00
3	10047/30.12.2015	Proces reevaluare Dom. Privat - Constructii	1	1485,98	0,00
4	250/31.12.2018	Proces reevaluare Dom. Privat - CONSTRUCTII	1	6775,17	0,00
Total rulaje				120835,15	0,00
Sold				120.835,15	

FISA MIJLOC FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 41001221 Fel,serie,nr.,data doc, provenienta: HCLPR, 12.1/3 - din - 03.02.2022 Valoare de inventar: 166400,00 Valoare de intrare: 166400,00 Amortizare lunara: 0,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: TEREN AFER IMOBILULUI STR. N TITULESCU NR. 8 Loc de folosinta: Sediu Terenuri D.Priv. Accesorii: HCL 12/2022	Grupa: 410, TERENURI - DOM PRIVAT
	Codul de clasificare: 4.1.0, TERENURI DOM PRIVAT
	Data dării în folosință: Luna: Februarie - Anul: 2022 Data amortizării complete: Luna: Februarie - Anul: 2072
	Durata normală de funcționare: 600 luni Cota de amortizare: 0,0000 %

Nr. Crt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	12.2.03.02.2022	intrare in evidenta	1	166400,00	0,00
Total rulaje				166400,00	0,00
Sold				166.400,00	

FISA MIJLOC FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 11000301 Fel,serie,nr.,data doc, provenienta: , - din - Valoare de inventar: 241670,00 Valoare de intrare: 0,01 Amortizare lunara: 0,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: SPATIU N.TITULESCU NR.18-47,00MP Loc de folosinta: Spatii cu destinatie speciala D.Priv. Accesorii:	Grupa: 110, CONSTRUCTII -DOMENIUL PRIVAT
	Codul de clasificare: 1.5.2 Cladiri comerciale pt depozitare-comercializare si distributie.
	Data dării în folosință: Luna: Decembrie - Anul: 2006 Data amortizării complete: Luna: Decembrie - Anul: 2046
	Durata normală de funcționare: 480 luni Cota de amortizare: 0,0000 %

Nr. Crt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	8251.06.01.2011	intrare in evidenta			
2	104/19.12.2012	Proces reevaluare Dom. Privat	1	0,01	0,00
3	1004700.12.2015	Proces reevaluare Dom. Privat - Constructii	1	112573,99	0,00
4	250/1.12.2016	Proces reevaluare Dom. Privat - CONSTRUCTII	1	1480,96	0,00
5	120/06.12.2021	Proces reevaluare Dom. Privat - CONSTRUCTII	1	6775,17	0,00
6	12.2.03.02.2022	hcl 12/2022, modificare suprafete	1	18953,70	0,00
Total rulaje				101881,15	0,00
Sold				241670,00	0,00
				241.670,00	