

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	2022041801	din	18.04.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATI IMOBILIARE -

**Inchiriere spatiul care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova,
situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj, in
suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe**



Amplasare. Imobilul se află la în Municipiul Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 6, judetul Dolj

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

Utilizator: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 75974 din 26.04.2021, 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 18.04.2022.

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 închirierea, fara licitatie, a spatiului care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe.

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 proprietarului în vederea închirierii, fara licitatie, a spatiului care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe, estimându-se valoarea de piață a chiriei, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;
- Pentru determinarea valorii de piață a chiriei s-a utilizat abordarea prin piata - metoda comparatiei directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București;
- Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului proprietarului;
- Localizarea proprietatii s-a efectuat pe baza documentelor si indicatiilor puse la dispozitia evaluatorului;

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

Valoarea de piata estimată a chiriei, obținută prin abordarea prin piata – metoda comparatiei directe este:

Suprafata utila totala	Valoare de piata a chiriei anuale	
	45.373 lei echivalent a	9.182 euro (889,49 lei/mp/an echivalent a 180,00 euro/mp/an)
51,01 mp	Valoare de piata a chiriei lunare	
	3.781 lei/luna echivalent a	765 euro/luna (74,12 lei/mp/luna echivalent a 15,00 euro/mp/luna)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

Instructiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	9
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	9
1.3. <i>Amplasare</i>	9
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	9
1.5. <i>Proprietar</i>	9
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	9
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	9
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	9
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	10
1.10. <i>Data evaluării</i>	10
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	10
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	10
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	11
1.14. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	11
1.15. <i>Sursele de informare</i>	11
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	12
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	12
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	13
Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății	14
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	14
2.2. <i>Analiza pieței</i>	14
Capitolul 3 Prezentarea datelor	17
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	17
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	19
4.1. <i>Abordarea prin piața - Metoda comparațiilor 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 estimării valorii de piață a chiriei în vederea închirierii acestuia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Evaluatorul proprietății



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

- spatiul care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe.

Amplasare. Imobilul se află în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării în vederea închirierii, fara licitatie, a spatiului care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, județul Dolj, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe, estimându-se valoarea de piață a chiriei, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

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

Solicitantul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Beneficiarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Destinatarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Inspekția bunurilor la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **18.04.2022**.

Data evaluării proprietății este **18.04.2022**.

Data raportului de evaluare este **18.04.2022**.

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

Abordarea participativă a fost factorul de bază pentru elaborarea raportului, utilizându-se informații de încredere.

Valoarea estimată este valoarea de chirie în vederea închirierii spatiului cu destinație de cabinet stomatologic.

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

“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

***adevare, 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, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV230, GEV630.

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”.

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

Suprafata utila totala	Valoare de piata a chiriei anuale		
	45.373 lei echivalent a	9.182 euro	(889,49 lei/mp/an echivalent a 180,00 euro/mp/an)
51,01 mp	Valoare de piata a chiriei lunare		
	3.781 lei/luna echivalent a	765 euro/luna	(74,12 lei/mp/luna echivalent a 15,00 euro/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

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

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- spatiul care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe.

1.3. Amplasare:

Imobilul se află în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, 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 în vederea închirierii, fara licitatie, a spatiului care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, județul Dolj, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe, estimându-se valoarea de piață a chiriei, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

1.5. Proprietar

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.6. Solicitantul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.7. Beneficiarul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.8. Destinatarii raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

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

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

“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, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV230, GEV630).

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 chiriei de piață în vederea închirierii, este detaliată în anexele prezentului raport.

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 18.04.2022

Data evaluării: 18.04.2022

Data raportului: 18.04.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei februarie – aprilie 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 18.04.2022 este 1 Euro = 4,9416 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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

- HOTARAREA nr. 165 din 28.05.2020 privind luare act de Sentinta Civila nr. 1927/2018 pronuntata de Tribunalul Dolj in dosarul nr. 6257/63/2017*, ramasa definitiva prin Decizia nr. 3976/2018 pronuntata de Curtea de Apel Craiova;
- Nota comanda nr. 75974 din 26.04.2021;
- Anexa nr. 2 la Hotarare nr. Modificarea inventarului domeniului privat;
- Fisa mijlocului fix;
- Relevee.

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

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.

În prezentul raport de evaluare s-a ținut cont de prevederile SEV100 Cadru general (IVS Cadrul general), SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Implementare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8), GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

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 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 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;
- Inspekția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.

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

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previțiunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să deponă 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, intrat în vigoare în data de 05.07.2019 cu modificările și completările ulterioare, OUG 57/2019 privind Codul Administrativ; Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 20 din 30.01.2022) .

1.16. 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 făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

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

1.17. Clauze de 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.

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

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 scopul de inchiriere este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – spațiu inchiriat - 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.

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, se observă ca alternativă care indeplinește toate testele este ca spațiu cu destinație comercială.

Aceasta este:

- permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism;
- fizic posibilă: în cazul utilizării ca imobil inchiriat, posibilitatea fizică este evidentă;
- fezabilitatea financiară și maximă productivitate: în zonă nu există proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate cu spațiu destinație de cabinet stomatologic inchiriat. Pentru imobilul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

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

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

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice și juridice care doresc să închirieze spații comerciale pentru a fi folosite în diferite activități medicale.

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

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

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 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.

2.2.3. Analiza cererii

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

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

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

În lunile august – noiembrie 2020 pe piața inchirierilor proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Efectele crizei economice există și în prezent, piața chirișilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care inchiriează”, cu un număr redus de contracte, al căror chirii este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut. De asemenea cererea este dictata

și de trendul de expansiune a firmelor mari de a-și consolida pozițiile pe piață prin achiziționarea de spații sau închirierea acestora.

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.

2.2.4. 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.

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

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

2.2.5. Echilibrul pieței

Piața închirierii de spații comerciale, 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 chirasului ».

CAPITOLUL 3

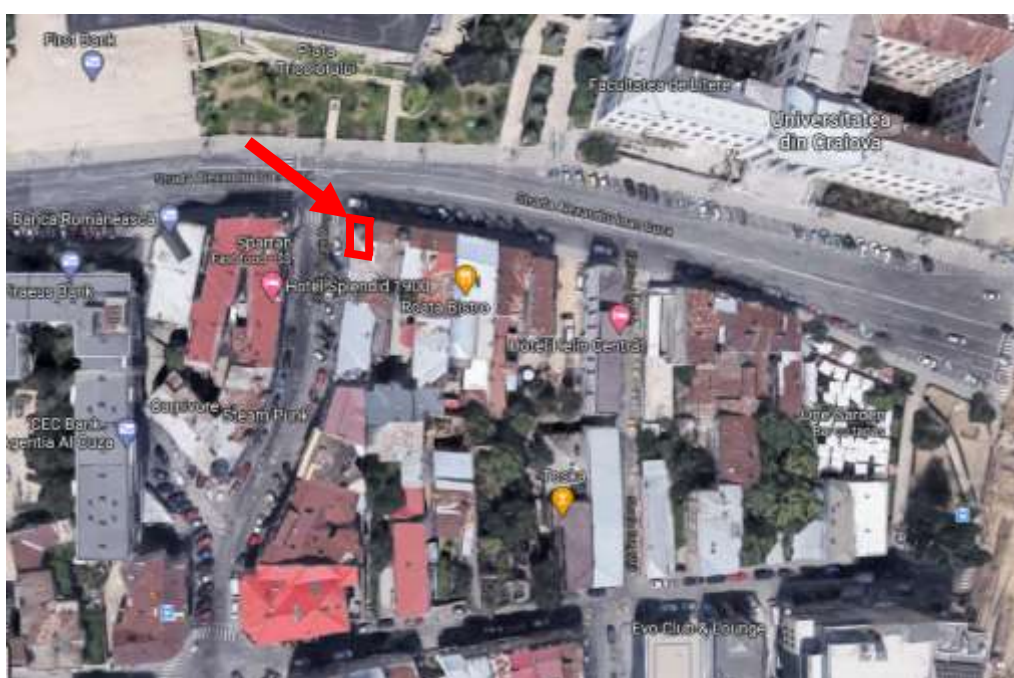
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului public de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 04.11.2020, în prezența reprezentantului proprietarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona centrala a Municipiului Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj



<i>Zona de amplasare</i>	In zona ultracentrala a Municipiului Craiova, partea de nord a centrului istoric, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Str. A.I. Cuza si str. Panait Mosoiu Auto: Str. A.I. Cuza
<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 constructiei de bază

<i>Anul P.I.F.</i>	Estimat inainte 1977
<i>Nr. nivele</i>	S+P+E
<i>Caracteristici</i>	Structura: caramida Inchideri perimetrare: caramida Compartimentari: caramida Finisaje: medii. Necesită operații de reparații curente
<i>Stare tehnică</i>	Satisfăcătoare

3.1.3. Descrierea spatiului

<i>Amplasament</i>	La subsolul si parterul constructive de baza
<i>Suprafete</i>	Suprafata utila = 51,01 mp
<i>Caracteristici</i>	Finisaje neterminate zubraveli cletuite, pardoseli din ciment mozaicat Tamplarie exterioara: PVC cu geam termopan, Tamplaria interioara PVC cu geam termopan
<i>Utilitati</i>	Energie electrica: da, neracordate la rețeaua edilitara a orasului. Instalatii electrice in curs de montare Instalatii sanitare: nu Instalatii de caldura: nu
<i>Stare tehnică</i>	Satisfacatoare. Necesita cheltuieli de terminare a finisajelor, demontare a instalatiilor electrice si de caldura.

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

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

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

4.1. Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

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

Premisa majora a metodei prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat.

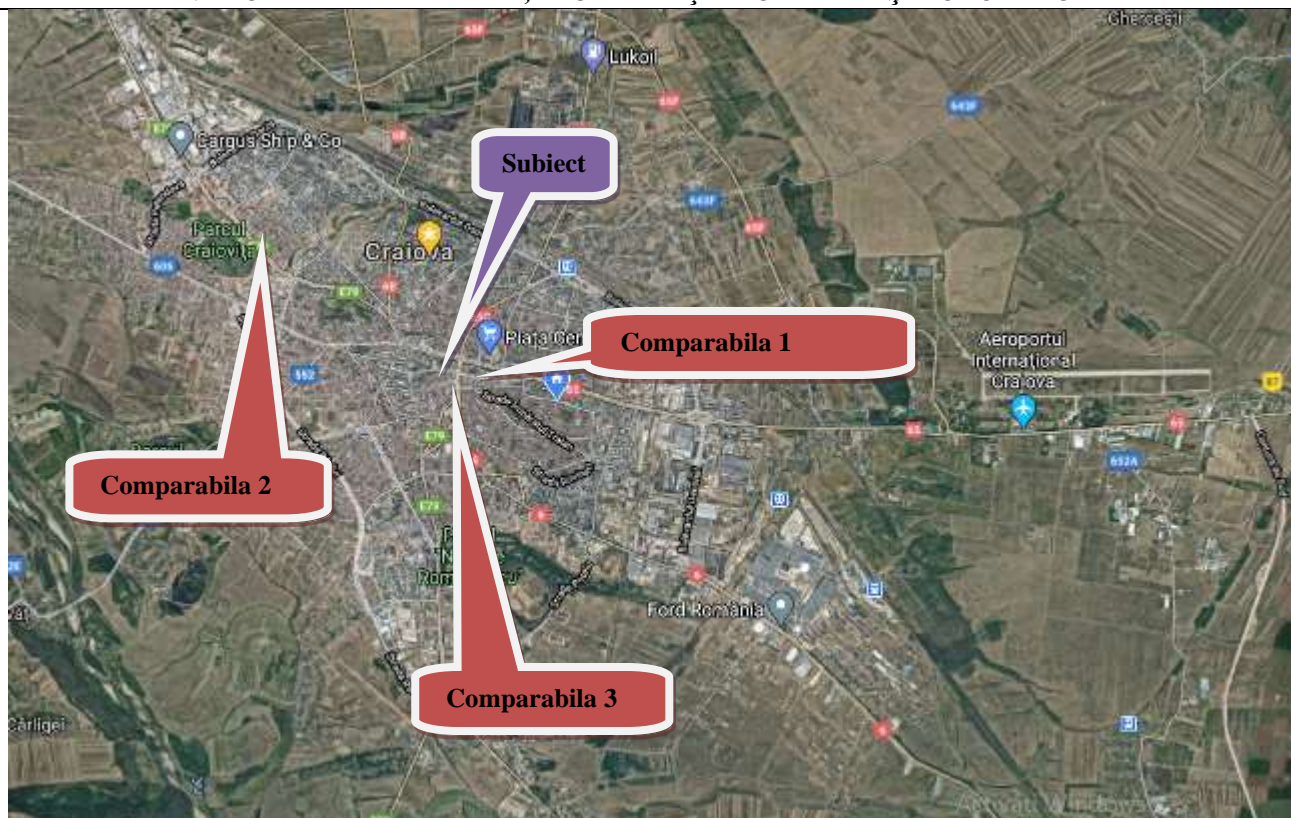
Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor.

Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

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

Pentru a aplica aceasta metoda, 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:

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



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Grila de piata este prezentata in Anexa 1.1. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.1. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a chiriei spatiului este:**

Suprafata utila totala	Valoare de piata a chiriei anuale	
	45.373 lei echivalent a	9.182 euro (889,49 lei/mp/an echivalent a 180,00 euro/mp/an)
51,01 mp	Valoare de piata a chiriei lunare	
	3.781 lei/luna echivalent a	765 euro/luna (74,12 lei/mp/luna echivalent a 15,00 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 a chiriei este concept fundamental în practica evaluării.

Chiria 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 chiriei de piață.

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

- Abordarea prin piață - Metoda comparațiilor directe.

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

Suprafata utila totala	Valoare de piata a chiriei anuale	
	45.373 lei echivalent a	9.182 euro (889,49 lei/mp/an echivalent a 180,00 euro/mp/an)
51,01 mp	Valoare de piata a chiriei lunare	
	3.781 lei/luna echivalent a	765 euro/luna (74,12 lei/mp/luna echivalent a 15,00 euro/mp/luna)

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

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 profesionist calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA

**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 piata - Metoda comparatiilor directe

ANEXA 1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	18,0	15,5	18,0
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-0,9	-0,8	-0,9
Pret ajustat (EUR/mp)		17,1	14,7	17,1
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		17,1	14,7	17,1
Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		17,1	14,7	17,1
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		17,1	14,7	17,1
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		17,1	14,7	17,1
Conditii de piata	apr.22	apr.22	apr.22	apr.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		17,1	14,7	17,1
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza nr. 6, judetul Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona ING, judetul Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona SIF OLTENIA, judetul Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, centrala, Judecatorie, judetul Dolj</i>
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,7	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		17,1	15,4	17,1
Suprafata (mp)	51,01	50	110	127
Ajustare (%)		0%	5%	5%
Ajustare (EUR)		0,0	0,8	0,9
Pret ajustat (EURO)		17,1	16,2	18,0
Utilitati	Curent	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		-2%	-2%	-2%
Ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,3	-0,4
Pret ajustat (EUR/mp)		16,8	15,9	17,6

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

Utilizare	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		16,8	15,9	17,6
Finisaje	Satisfacatoare	Medii	Medii	Medii
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-1,7	-1,6	-1,8
Pret ajustat (EUR/mp)		15,00	14,00	16,00
ajustare totală netă (EUR/mp)		-2,0	-0,4	-1,3
ajustare totală netă (%)		-11%	-3%	-7%
ajustare totală brută (EUR/mp)		2,02	3,41	2,97
ajustare totală brută (%)		11%	22%	17%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	15,00	EUR/mp	1 EUR=	4,9416
	74,12	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	765	EUR		
	3.780	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piață

Tipul tranzacției

In general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piață

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

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustari	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.

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vânzare

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

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării,

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

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

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

In funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de

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

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

Suprafața (mp)

In cazul suprafețelor mari de teren numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. In general pentru proprietăți

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	superioare	superioare	superioare
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-2%	-2%	-2%

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu

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

Utilizare

Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii

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

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a

Finisaje

In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	existenta	existenta	existenta
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%

Ajustarile au fost estimate tinand cont de diferentele de amenajari existente pe teren dintre proprietatea subiect si

Anexa 2 Fotografii





**Anexa 3 Oferte
COMPARABILE CHIRII
COMPARABILA 1**

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/craiova/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X3SH1414P?lista=12554952&listing=1&pagina=lista&imovidviz=2690442314>

Caracteristici

Tip imobil:	Centru comercial
Suportat înălțime dispozitiv:	90 mp
Suportat înălțime proiectat:	90 mp

Spații disponibile

Suportat comercial:	90 mp
Chiria / mp / luna:	18 EUR/mp (plus 500 EUR/luna)
Disponibil:	imediat

Specificații

BLITZ vă propune să închiriați un spațiu comercial situat în centrul, într-o zonă cu trafic intens, atât pe stradă cât și subteran în apropiere de Banca INC. Acesta are o suprafață utilă de 90 mp de compartimentare este realizată astfel încât camera și toate spațiile dispune și de toate facilitățile precum vitrina, uși și 20 separate. Este ideal pentru orice activitate comercială de tip cabinet, birou, retail și dar și alte activități comerciale.

900 EUR / luna
18 EUR / mp / luna

BLITZ

BLITZ
BLITZ CRAIOVA
0351 455 333
Contact prin WhatsApp

Formular de contact:

✉ Email: _____
☎ Telefon: _____
📍 Numerele tău: _____

Agree să primesc mai multe informații despre proprietate
<https://www.imobiliare.ro/anunt/335-H414P> găsit pe Imobiliare.ro

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

COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/craiova/calea-severinului/spatiu-comercial-de-inchiriat-X3SH1414R?lista=12554952&listing=1&pagina=lista&imoidviz=2690442314>

1.700 EUR / luna - Spatiu comercial de 70 mp, val. invid., parca SF7
2 etaje, 2002 Calea Severinului 1184 Craiova

Caracteristici

Tip imobil:	Centru comercial
Suportat încălzire centrală:	70 mp
Suportat încălzire parter:	70 mp

Spații disponibile

Suportat comercial:	70 mp
Chiria / mp / luna:	1543 EUR/mp (total 1700 EUR/luna)
Disponibil:	imediat

Specificații

BLITZ oferă spre închiriere spațiu comercial în suprafață de 70 mp + 70 mp terasa. Spațiul este situat la strada în zona SF7-Diferență (mobiliat complet nou (primo instalare), dispune de toate utilitățile (apa, canalizare, curent), 2 linii de încălzire cu faze prin centrală pe gaz. Parcare pentru mai multe tipuri de activități, preț recomandat în zona dar și altele parcuri, afaceri, cabinet medical, medical, etc.

BLITZ 0002301C

1.700 EUR / luna
1543 EUR / mp / luna

BLITZ 0351 455 333
Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară a acestor servicii și informații despre proprietate vizitați <https://www.imobiliare.ro/anunt/3300414R> de pe www.imobiliare.ro

Adresa și primul număr de informații despre proprietate: <https://www.imobiliare.ro/anunt/3300414R> găsiți pe www.imobiliare.ro

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

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-127-mp-severinului-zona-sif-IDoew2.html>

Spatiu birouri, 127 mp, Severinului zona SIF **2 300 €**

Prezentare generala

Suprafata construita	127 mp	Etaj	vezi informatii
Suprafata utila (mp)	127 mp	Stare	vezi informatii
Nuntarul de camere	vezi informatii	Compartimentare	vezi informatii
Tip proprietate	vezi informatii	Anul constructiei	vezi informatii
Vizionare la distanta	vezi informatii	Numar locuri de parcare	vezi informatii

Descriere anunt

Blitz va ofera un spatiu pretabil pentru birouri in suprafata de 127 mp, impartit pe doua niveluri astfel: 18 mp parter care constituie intrarea in spatiu pe o scara interioara si 109 mp, etaj 1. Etajul 1 este compartimentat in 3 camere, baie si bucatarie. In acest moment spatiul este amenajat cu destinatie de locuinta, insa acesta se poate reamenaja, pretabil pentru birouri. Spatiul este pretabil pentru orice activitate de birouri, de la firme de IT, la cabinete de avocatura, firme de contabilitate, consultanta, etc. Zona este una cu acces facil, locuri de parcare si vizibilitate maxima catre bulevard cu trafic intens. Exista posibilitate montare firma luminoasa. BLITZ 68245518

Agentie imobiliara
BLITZ
351 [afiseaza numarul](#)
strada Birzei nr. 26, Craiova, Dolj (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Anexa 4 Documente de proprietate

- Adresa Municipiul Craiova, nr. 75974 din 26.04.2021
- HOTARAREA nr. 165 din 28.05.2020 privind luare act de Sentinta Civila nr. 1927/2018 pronuntata de Tribunalul Dolj in dosarul nr. 6257/63/2017*, ramasa definitiva prin Decizia nr. 3976/2018 pronuntata de Curtea de Apel Craiova;
- Anexa nr. 2 la Hotarare nr. Modificarea inventarului domeniului privat;
- Fisa mijlocului fix;
- Relevee.

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



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7
Craiova, 200585
Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.75974/26.04.2021

CĂTRE,
BLĂNARIU MIHAI DUMITRU
Str. Nanterre, nr.11, bl.C8, sc.2, ap.4,
Craiova, jud. Dolj

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.165/2020, s-a luat act de Sentința Civilă nr. 1927/2018, pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018, pronunțată de Curtea de Apel Craiova și se aprobă închirierea, fără licitație, a spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, către Marinescu Gheorghe, iar la art.2 se precizează că prețul de închiriere al spațiului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de Servicii nr.81999/11.06.2020, în vigoare, 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 cerințele din caietul de sarcini - capitolul 6, paragraful 6.2, potrivit căruia : „Pe perioada derulării contractului, Primăria Municipiului Craiova poate solicita justificat, fără plată, refacerea unui raport de evaluare.”, precum și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să reanalizați raportul de evaluare ce stabilește prețul de închiriere al spațiului situat în Craiova, str.A. I. Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, potrivit HCL nr. 226/2010, anexa 1A, poz. 356, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr.165/2020.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnatura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	26.04.2021	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	26.04.2021	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	26.04.2021	

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1	-	arhivat
2	Exemplar 2	Blănariu Mihai	1	-	Mod comunicare: poștă

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 165

**privind luare act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj
în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018
pronunțată de Curtea de Apel Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2020;

Având în vedere referatul de aprobare nr.68468/2020, raportul nr.69015/2020 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.69351/2020 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune luare act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova și avizele nr.157/2020 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.163/2020 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.165/2020 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile Sentinței Civile nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova ;

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, art.196 alin.1 lit.a, art.287 lit.b și art.297 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se ia act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova și se aprobă închirierea, fără licitație, a spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, către Marinescu Gheorghe.

Art.2. Prețul de închiriere al spațiului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Marinescu Gheorghe vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Stelian BĂRĂGAN

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA NR.2 la Hotărârea nr.

Modificarea inventarului domeniului privat

Nr. Crt.	Denumirea bunului	mp	poziția din inventar, anexa, HCL	Nr inv.	Valoare Inv/lei.	poziția, anexa, HCL administrare
1	Locuință str. Unirii nr.31(fost 55) -27.63mp	27,63	354-2A-522/2007; 16-1A-183/2009; 340-1A-226/2010	11000697	28806,08	246-A-282/2008; 86-1A-225/2010
2	Teren str.M.V. Frunze nr.10, actual str. Gral Dragalina nr. 12 -1484mp	1485	658-2A-522/2007	41000207	1159755,30	531-A-282/2008
3	Teren str.Calea Severinului nr.20 , aferent bl. 402A -414mp	414		41001149	160542	
4	Spațiu A. I. Cuza nr.6 -128.1mp(subsol 19.27mp cu 62.17mp, parter 4666mp)	128,1	377-2A-522/2007; 14-1A-183/2009; 356-1A-226/2010	11000237	318194	266-A-282/2008; 102-1A-225/2010

Președinte de ședință,

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

MUNICIPIUL CRAIOVA

FISA MIJLOC FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 11000237 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: - din - inventar 2006	Grupa: 110. CONSTRUCTII -DOMENIUL PRIVAT
Valoare de inventar: 126.706,74 Valoare de achizitie: 8,70 Amortizare lunara: 313,58	Codul de clasificare: 1.5.2 Cladiri comerciale pt
Denumire mijloc fix si caracteristici tehnice: SPATIU A.I CUZA NR.6-51.01MP	Data dării în folosință: Luna: Decembrie - Anul: 2006
Loc de folosință: Spatii cu destinatie speciala D.Priv.	Data amortizării completa: Luna: Decembrie - Anul: 2046
Accesorii:	Durata normala de functionare: 480 luni
	Cota de amortizare: 0,2475 %

Nr.Crt	Documentul (Data,felul, numarul)	Operatiile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii Mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	01.12.2006	Valoare achizitie	1	8,70	0,00
2	19.12.2012	Proces reevaluare Dom. Privat	1	125.048,72	0,00
3	19.12.2012	Reevaluare 2012 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	1,42
4	30.12.2015	Proces reevaluare Dom. Privat - Constructii	1	1.650,74	0,00
Sold				126.706,74	

Se modifică denumirea, suprafața și valoarea de inventar, după cum urmează:

- Denumirea de "spatiu A.i. Cuza, nr.6" se modifica în spatiu compus din 2 camere subsol, în suprafața de 19,27 mp și 62,17 mp și parter, în suprafața de 46,66 mp;
- Se majorează valoarea de inventar de la 126.706,74 lei la 318.194,44 lei.

$$126.706,74 : 51,01 = 2483,95 \text{ lei/mp}$$

$$19,27 + 62,17 + 46,66 = 128,1 \text{ total suprafața}$$

$$128,1 - 51,01 = 77,09 \text{ mp}$$

$$77,09 \times 2483,95 = 191.487,70 \text{ lei}$$

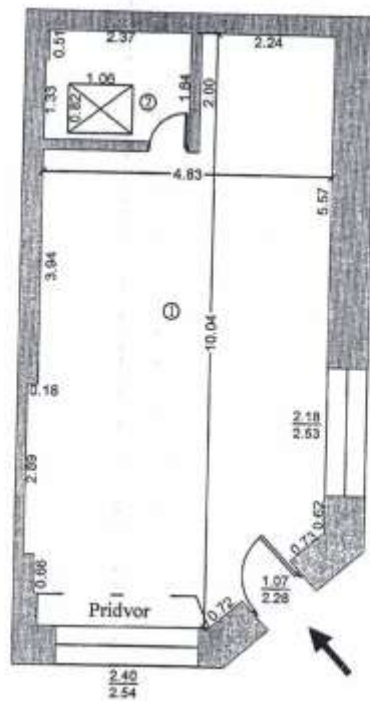
$$126.706,74 + 191.487,70 = 318.194,44 \text{ lei}$$

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

RELEVEU C1-Parter

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata utila	Adresa imobilului	
	46.66mp	Craiova, str. A.I.Cuza, nr.6, Parter	
Cartea Funciara Colectiva nr.	UAT	CRAIOVA	
Cod unitate individuala(UI)	CF individuala		



Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	42.22
2	Grup Sanitar	4.44
		<i>Suprafata utila= 46.66mp</i>
		<i>Suprafata totala= 46.66mp</i>

DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Intocmit:
Stefanescu Anca

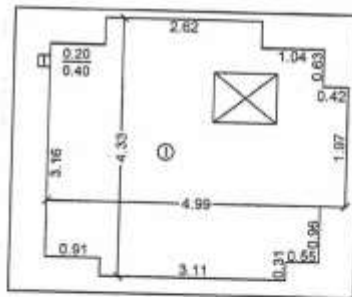


Data: 03.07.2017

RELEVEU C1-Subsol

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata utila	Adresa imobilului	
	19.27mp	Craiova, str. A.I.Cuza, nr.6, Subsol	
Cartea Funciara Colectiva nr.	UAT	CRAIOVA	
Cod unitate individuala(UI)	CF individuala		



Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Subsol	19.27
<i>Suprafata utila= 19.27mp</i>		
<i>Suprafata totala= 19.27mp</i>		

DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Intocmit:
Stefanescu Anca

Data: 03.07.2017

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

