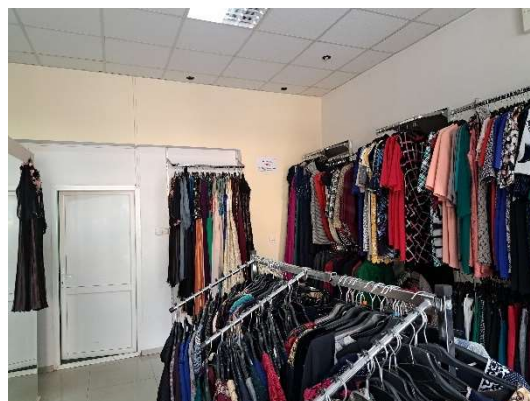


EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2023051501	din	15.05.2023
Nota de comanda	154100	din	04.05.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Inchirierea spatiului comercial in suprafata de 51,37 mp, care apartine domeniului privat al municipiului Craiova, situat in municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 60, judetul Dolj, catre dl. Vacariu Ioan



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

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

Persoana fizica VACARIU IOAN

PROPRIETAR: 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

-2023-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 154100 din 04.05.2023, 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 12.05.2023.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspectia 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 *spatiul comercial în suprafața de 51,37 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 60, 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 proprietarului în vederea închirierii spațiului comercial în suprafața de 51,37 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 60, județul Dolj, către dl. Vacariu Ioan estimându-se valoarea de piață a chiriei imobilului, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Pentru determinarea valorii de piață a chiriei s-au utilizat abordarea prin piața și abordarea prin venit, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București.

Inspectia s-a efectuat în prezenta reprezentantului proprietarului.

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

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

Valoarea de piață a chiriei, obținută prin abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe, este:

Suprafața utilă	Valoarea de piață a chiriei anuale	
	32.516 lei, echivalent a 6.592 euro	(632,98 lei/mp/an, echivalent a 128,33 euro/mp/an)
51,37 mp	Valoarea de piață a chiriei lunare	
	2.710 lei/lună, echivalent a 549 euro/lună	(52,75 lei/mp/lună, echivalent a 10,69 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	10
1.7. SCOPUL EVALUARII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII	11
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	11
1.9.2. Documente de proprietate analizate	12
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	12
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	12
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	13
1.10. SURSELE DE INFORMARE	13
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	13
1.10.2 Informații din piața imobiliară	13
1.10.3 Alte surse de informații verificate	13
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	13
1.11.1 Ipoteze	13
1.11.2 Ipoteze speciale	15
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	16
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată	16
2.1.2. Descrierea juridică	17
2.1.3. Sarcini	17
2.1.4. Descrierea proprietății	17
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVA	20
3.4. CEREREA SOLVABILA	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISA	22
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	28

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si Persoana fizica VACARIU IOAN
Proprietar	Imobilul apartine domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 154100 din data de 04.05.2023
Data raportului	15.05.2023
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 15.05.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	15.05.2023
Curs BNR valabil la data evaluarii, 15.05.2023	1 Euro = 4,9324 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Spatiu comercial
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	Su=51,37 mp, Sc=85,97 mp Nr. cad.-neidentificat conform documentelor puse la dispozitie CF- - neidentificata conform documentelor puse la dispozitie
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 60, județul Dolj
Utilizare existenta	Spatiu comercial utilizat pentru comercializarea confectiilor
Scopul evaluarii	Scopul evaluării este asistarea proprietarului in vederea inchirierii spatiului comercial in suprafata de 51,37 mp, care apartine domeniului privat al municipiului Craiova, situat in municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 60, județul Dolj, catre dl. Vacariu Ioan estimându-se valoarea de piață a chiriei imobilului, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizata pentru stabilirea pretului- chiriei in vederea inchirierii acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, 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 care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”. Definiția chiriei de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este: “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.(SEV 230, C9) “Comentariile prezentate pentru definiția similară a <i>valorii de piață</i> din SEV - <i>Cadrul general</i> pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției <i>chiriei de piață</i>. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la <i>data evaluării</i>, între participanții de pe piață. Mărimea <i>chiriei de piață</i> ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10) “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). Pentru determinarea chiriei de piață în vederea închirierii s-a utilizat abordarea prin piață și abordarea prin venit, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022
Observatii speciale	Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini, În prezent, spațiul comercial este ocupat de o societate comercială care are domeniul de activitate comerț cu îmbrăcăminte. În urma inspecției, și a documentelor puse la dispoziție de locatar, în perioada 2010-2011, locatarul a realizat operații de reparații, renovare și modernizare la spațiul comercial. Locatarul nu a pus la dispoziție acordul scris al R.A.A.D.P.F.L. Craiova, pentru efectuarea acestor lucrări, conform Contractului de închiriere nr. 905 din 13.09.2010, încheiat între R.A.A.D.P.F.L. Craiova, în calitate de locator și dl. Vacariu Ion, în calitate de locatar, încheiat pe o perioadă de un an, până la data de 08.09.2011 Conform Contractului de închiriere nr 905 din 13.09.2010, încheiat

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

	intre R.A.A.D.P.F.L. Craiova, in calitate de locatar si dl. Vacariu Ion, in calitate de locatar, incheiat pe o perioada de un an, pana la data de 08.09.2011. De asemenea conform pct. 6.2.4 A), al contractului de inchiriere, locatarul avea obligatia “sa efectueze la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii la suprafetele locative destinate in exclusivitate sau in comun” De asemenea conform pct. .4. L”lucrarile de m odernizare realizate pe cheltuiela locatarului revin de drept locatorului la data incetarii prezentului contract” Tinand cont de cele prezentate mai sus, evaluarea s-a facut tinand cont de situatia actuala a imobilului, inclusive de cheltuielile efectuate de catre locatar
Abordari-metode de evaluare utilizate	Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe Abordarea prin venit -metoda capitalizarii directe
Abordarea - metoda de evaluare selectata Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe	
Suprafata utila	Valoarea de piata a chiriei anuale
	32.516 lei, echivalent a 6.592 euro (632,98 lei/mp/an, echivalent a 128,33 euro/mp/an)
51,37 mp	Valoarea de piata a chiriei lunare
	2.710 lei/luna, echivalent a 549 euro/luna (52,75 lei/mp/luna, echivalent a 10,69 euro/mp/luna)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub această 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 terți implicați în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

Persoana fizică VACARIU IOAN

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 154100 din data de 04.05.2023

Data raportului: 15.05.2023 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat în data de 15.05.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 15.05.2023;

Curs BNR valabil la data de: 15.05.2023: 1 Euro = 4,9324 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la spațiul comercial în suprafața de 51,37 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 60, județul Dolj

Utilizarea actuală: Spațiu comercial utilizat pentru comercializarea confecțiilor

1.7. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este asistarea proprietarului în vederea închirierii spațiului comercial în suprafața de 51,37 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 60, județul Dolj, către dl. Vacariu Ioan estimându-se valoarea de piață a chiriei imobilului, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea chiriei de piață în vederea închirierii acestuia.

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, 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 care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Definiția chiriei de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este:

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

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

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

Pentru determinarea chiriei de piață în vederea închirierii s-a utilizat abordarea prin piață și abordarea prin venit, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comanda nr. 154100 din 04.05.2023;
- HOTARARE nr. 208 din 27.04.2023, privind luare act de Sentinta Civila nr. 1252/2022, pronuntata de Tribunalul Dolj, in dosarul nr. 3136/63/2021, ramasa definitiva prin Decizia nr. 2722/2022 a Curtii de Apel Craiova;
- Act aditional la contractul de inchiriere nr. 905 din 13.09.2010;
- Anexa la Act aditional la contractul de inchiriere nr. 905 din 13.09.2010;
- Contract de inchiriere nr. 905 din 13.09.2010;
- Documente justificative reparatii si modernizari facute de catre locatar.

1.9.3. Declararea conformitatii 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 urmatoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

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

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;

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

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

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

- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-au utilizat abordarea prin piață și abordarea prin venit, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era acoperit de spațiu comercial. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am constatat că spațiul comercial este ocupat de o societate comercială care se ocupă cu comercializarea îmbrăcămintei.
-

1.11.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție documentație cadastrală și nici extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială ca dreptul de proprietate al Municipiului Craiova este deplin, liber de sarcini, fără a exista restricții ale acestuia. De asemenea la prezenta evaluare s-a luat în calcul suprafața menționată în HCL;
- Evaluarea imobilului s-a făcut, ținând cont și de modernizările / reparațiile realizate în perioada 2010-2011, de către locatar, ca obligație rezultată din contractul de închiriere nr. 905 din 13.09.2010, art. 6.2, atașat prezentului raport

1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



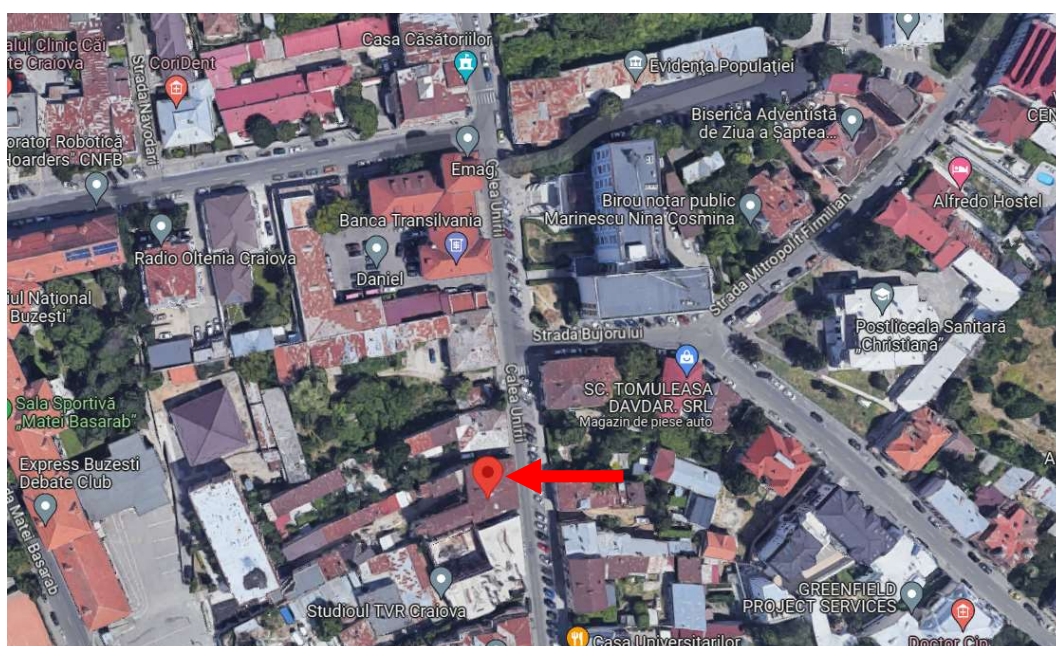
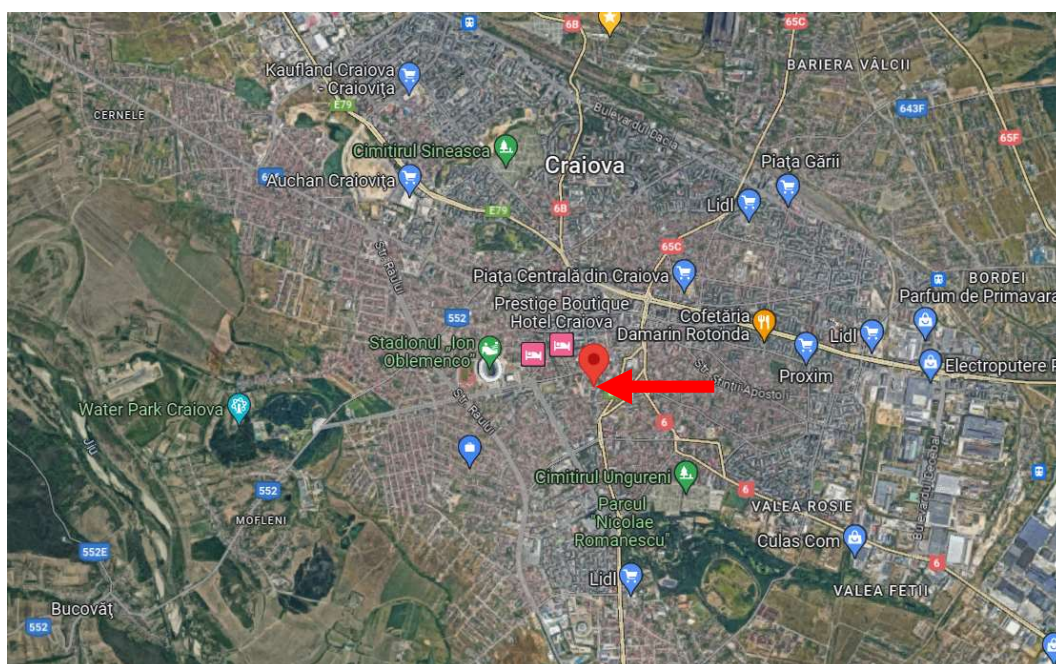
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la spatiul comercial in suprafata de 51,37 mp, care apartine domeniului privat al municipiului Craiova, situat in municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 60, judetul Dolj

Localizarea proprietății este prezentata mai jos, fiind realizata scriptic pe baza documentatiei primite.



2.1.2. Descrierea juridica

Conform documentelor puse la dispozitie, imobilul apartine domeniului privat al Municipiului Craiova.

2.1.3. Sarcini

Proprietarul nu a pus la dispozitie un extras de carte funciara actualizat din care sa reiese situatia la zi a sarcinilor. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare Municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 60, judetul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere Pietonal: str. Unirii
Auto: str. Unirii
Calitatea rețelelor de transport: afsaltate

Caracterul edilitar al zonei Tipul zonei: rezidentiala-comerciala
Utilitati edilitare Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei Corespunzător traficului auto

Ambient Liniștit

Descrierea constructiei de baza

Anul P.I.F Estimat inainte de 1940

Nr. Nivele P+E+M

Caracteristici Structura: caramida
Inchideri perimetralre: caramida
Compartimentari caramida
Finisaje: inferioare: necesita operatii de reparatii curente

Starea tehnica Satisfacatoare

Descrierea spatiului comercial

Amplasament La parterul constructiei de baza

Suprafete Suprafata utila = 51,37 mp
Suprafata construita = 85,97 mp

Caracteristici Finisaje exterioare formate din placari in partea inferioara cu caramida aparenta, vitrina comerciala compusa din tamplarie PVC cu geam termopan
Finisaje interioare, formate din pardoseli din gresie, pereti interior placate cu rigips, compartimentari din rigips, tavan fals casetat incorporate cu corpuri de iluminat, faianta in grupul sanitar
Sistem de alarma, sistem supraveghere video

Starea tehnica

Finisaje: inferioare: necesita operatii de reparatii curente

Utilitati: instalatii de apa, canalizare, current, incalzire schimbate in perioada 2010-2011

Necesita operatii de reparatii la tavanele casetate. Starea tehnica a constructiei este buna

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a spațiilor comerciale cu suprafețe de până la 100 mp cu diferite categorii de folosință, situate în zona centrală a mun. Craiova, str. Unirii și zonele similare. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este moderată în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractarea pieței imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de spații comerciale comparabile cu proprietatea subiect, a caror ofertă de vânzare sunt cuprinse în intervalul 1300 euro/mp - 2300 euro/mp, iar ofertele de închiriere sunt cuprinse în intervalul 10- 18 euro/mp/lună, valori ce diferă în funcție de, localizare suprafață, vechimea construcției etc.

3.4. CEREREA SOLVABILA

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru închirieri de spații comerciale vine în principal de la din partea persoanelor fizice/juridice care doresc să desfășoare activități comerciale. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru cumpărarea de proprietăți similare este scăzută, în timp ce pentru închirieri este ridicată. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă închirierea de spații comerciale.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a proprietarilor de spații comerciale, oferta fiind inferioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a spatiului comercial;
- cea mai buna utilizare a spatiului rezidential..

Avand in vedere ca imobilul este amplasat in zona centrala a municipiului Craiova, zona Calea Unirii, cea mai buna utilizare a spatiului comercial s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata, au fost observate spatii comerciale si spatii rezidentiale din municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixta, formată din proprietati comerciale si rezidentiale.

Proprietatea are destinatie comerciala. Utilizarea actuala – comerciala se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea spatiului.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea comerciala.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este cea comerciala. Aceasta este:

permisa legal: conform contractului de inchiriere, proprietatea are destinatia de spatiu comercial, si un poate fi schimbata destinatia. Astfel, utilizarea comerciala se presupune a fi permisa legal.

fizic posibila: caracteristicile fizice ale spatiului permit atat utilizare comerciala, fara a exista restrictii speciale de urbanism (s-au analizat configuratia loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile si pozitionarea fata de trama stradala). Nu am avut informatii cu privire la studiul geotehnic al solului, gradul seismic si nu cunoastem conditii adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Avand in vedere locatia proprietatii, faptul ca amplasamentele in curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru astfel de dezvoltare, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele comerciale (spatii comerciale / birouri).

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii comerciale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

Ținând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a chiriei, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Abordarea prin piața – metoda comparațiilor directe;
- Abordarea prin venit – metoda capitalizării directe.

4.2.1. Abordarea prin piața – metoda comparațiilor directe

Metodele de evaluare a chiriei imobilelor sunt următoarele: comparația directă, metoda comparațiilor relative.

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

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

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

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 5 oferte, verificate și existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate 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 Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a chiriei este:**

Suprafața utilă	Valoarea de piață a chiriei anuale	
	32.516 lei, echivalent a	6.592 euro (632,98 lei/mp/an, echivalent a 128,33 euro/mp/an)
51,37 mp	Valoarea de piață a chiriei lunare	
	2.710 lei/lună, echivalent a	549 euro/lună (52,75 lei/mp/lună, echivalent a 10,69 euro/mp/lună)

4.2.1. Abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe

Metodele de evaluare a spațiilor comerciale sunt următoarele: comparația directă, comparația relativă.

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

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

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

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 5 oferte, verificate și existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.3. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.4. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.4. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a spațiului comercial este:**

**72.629 euro, echivalent cu 358.233 lei
(1.413,83 euro/mp, echivalent cu 6.973,58 lei)**

4.2.2. Abordarea prin venit – metoda capitalizării directe

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă cea mai potrivită. 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 imobil. Formula de determinare a valorii este: Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) împărțit la Rata de capitalizare (c).

Pentru estimarea chiriei de piață, formula de determinare a valorii este:

Valoarea Chiriei Anuale (Venitul Net din Exploatare) = Valoarea proprietății împărțită la Rata de capitalizare (c)

Elementele utilizate în evaluarea chiriei de piață sunt:

- Suprafața spațiului propusă pentru închiriere = 51,37 mp;
- Valoarea de piață unitară a spațiului comercial = 1413,83 euro/mp;
- Perioada de închiriere 1 an;
- Valoarea de piață a spațiului comercial = 358.233 lei, echivalent a 72.629 euro;
- Rata de capitalizare = 10% , extrasă din studiile de piață

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexa 1.5., apreciem că valoarea estimată pentru imobilul obiect al evaluării este de :

Suprafața utilă	Valoarea de piață a chiriei anuale		
	35.790 lei, echivalent a	7.263 euro	(696,71 lei/mp/an, echivalent a 141,38 euro/mp/an)
51,37 mp	Valoarea de piață a chiriei lunare		
	2.982 lei/lună, echivalent a	605 euro/lună	(58,06 lei/mp/lună, echivalent a 11,78 euro/mp/lună)

CAPITOLUL 5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

- Abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe;
- Abordarea prin venit – metoda capitalizării directe.

Ținând cont de scopul evaluării, și informațiile colectate pe piață, abordarea prin piață este considerată cea mai adecvată

Suprafața utilă	Valoarea de piață a chiriei anuale	
	32.516 lei, echivalent a	6.592 euro (632,98 lei/mp/an, echivalent a 128,33 euro/mp/an)
51,37 mp	Valoarea de piață a chiriei lunare	
	2.710 lei/lună, echivalent a	549 euro/lună (52,75 lei/mp/lună, echivalent a 10,69 euro/mp/lună)

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

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

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. Descrierea comparabilelor chirilor de piata

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE						
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3	C4	C5
Suprafață (mp)	51	59	60	40	40	43
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	750	700	608	750	600
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		12,71	11,67	15,20	18,75	13,95
Localizare	Mun. Craiova, str. Unirii, nr. 60, jud. Dolj	Mun. Craiova, centra, str. Fratii Buzesti, jud. Dolj	Mun. Craiova, Gradina Botanica, jud. Dolj	Mun. Craiova, Central zona English Park	Mun. Craiova, cenra. Casa Ghincea, jud. Dolj	Mun. Craiova, A.I.Cuza
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Pozitionare	La parter	La parter	La parter	La parter	La parter	La parter
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala
Finisaje	Medii	Superioare	Superioare	Superioare	Superioare	Superioare

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

Anexa 1.2. Grila de calcul chirii si explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA						
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE				
		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4	Comp.5
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI						
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)	?	12,7	11,7	15,2	18,8	14,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-0,6	-0,6	-0,8	-0,9	-0,7
Pret ajustat (EUR/mp)		12,1	11,1	14,4	17,8	13,3
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		12,1	11,1	14,4	17,8	13,3
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		12,1	11,1	14,4	17,8	13,3
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		12,1	11,1	14,4	17,8	13,3
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		12,1	11,1	14,4	17,8	13,3
Condiții de piata	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		12,1	11,1	14,4	17,8	13,3
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare	Mun. Craiova, str. Unirii, nr. 60, jud. Dolj	Mun. Craiova, centra, str. Fratii Buzesti, jud. Dolj	Mun. Craiova, Gradina Botanica, jud. Dolj	Mun. Craiova, Central zona English Park	Mun. Craiova, cenra. Casa Ghincea, jud. Dolj	Mun. Craiova, A.I.Cuza
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-15%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-1,2	-1,1	-1,4	-2,7	-1,3
Pret ajustat (EUR/mp)		10,9	10,0	13,0	15,1	11,9
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,9	10,0	13,0	15,1	11,9
Suprafata (mp)	51,37	59,00	60,00	40,00	40,00	43,00
Ajustare (%)		12%	13%	-25%	-25%	-17%
Ajustare (EUR)		1,3	1,3	-3,3	-3,8	-2,1
Pret ajustat (EURO)		12,1	11,3	9,7	11,3	9,9
Pozitionare	La parter	La parter	La parter	La parter	La parter	La parter
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		12,1	11,3	9,7	11,3	9,9
Utilizare	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		12,1	11,3	9,7	11,3	9,9
Finisaje	Medii	Superioare	Superioare	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,6	-0,6	-0,5	-0,6	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		11,52	10,69	9,21	10,73	9,36
ajustare totală netă (EUR/mp)		-0,6	-0,4	-5,2	-7,1	-3,9
ajustare totală netă (%)		-4%	-3%	-34%	-38%	-28%
ajustare totală brută (EUR/mp)		3,07	2,95	5,23	7,08	3,89
ajustare totală brută (%)		24%	25%	34%	38%	28%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)						
VALOARE DE PIATA UNITARA	10,69	EUR/mp		4,9324		
	52,75	LEI/mp				
VALOARE DE PIATA TOTALA	549	EUR				
	2.710	LEI				

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

EXPLICATII AJUSTARI					
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente între preturile proprietatilor si chiriilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate în pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:					
Tipul tranzactiei					
In general, diferentele de pret între chiriile afisate în anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala în intervalul -5-10%, în functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.					
Ajustari	Comp 1 -5%	Comp 2 -5%	Comp 3 -5%	Comp 2 -5%	Comp 3 -5%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.					
Drepturi de proprietate transmise					
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin					
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Restricții de utilizare					
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.					
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de finanțare					
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.					
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de vanzare					
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.					
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Conditii de piata					
Conditile de piata indica diferentele între preturile afisate la anumite date în anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual în urma analizei de piata si tin cont de diferenta în timp dintre ofertele prezentate.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.					
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare					
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 15% în cadrul aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepartate fata de subiect					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai buna	Comp 2 mai buna	Comp 3 mai buna	Comp 2 mai buna	Comp 3 mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%	-15%	-10%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare					
Acces					
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. În general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari					
Suprafata (mp)					
In cazul suprafetelor mici de pana 100 mp de spatii comerciale numarul chiriiasilor este mai mare deoarece o astfel de suprafata este mai usor de utilizat, influentand valoarea chiriei, pretul creste direct proportional cu suprafata, spatiile comerciale cu suprafete mici sunt mai vandabile.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mare	Comp 2 mai mare	Comp 3 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	12%	13%	-25%	-25%	-17%
Ajustarile au fost estimate în urma analizei de piata si tin cont de diferenta în pretul chiriei platit fata de imobile cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).					
Pozitionare					
Diferentele privind etajul la care se afla spatiul comerciale sunt percepute diferit de participantii la piata. În general, proprietatile pozitionate la parter sunt mai cautate pe piata iar chiriiasii platesc mai mult.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate în urma analizei de piata privind influenta asupra chiriei, tinind cont de nivelul la care se afla proprietatea					
Utilizare					
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru spatiile comerciale amplasate într-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (rezidential etc), conform CMBU.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate în urma analizei de piata si tin cont de diferentele în pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.					
Finisaje					
In functie de fi nisaje si dotari, pretul chiriilor difere, proprietatile cu fi nisaje superioare fiind mai vandabile.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 existenta	Comp 2 existenta	Comp 3 existenta	Comp 2 existenta	Comp 3 existenta
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%

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

Anexa 1.3. Descrierea comparabilelor chiriilor de piata

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE						
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3	C4	C5
Suprafata utila	51	66	42	40	45	34
Oferta de pret (Euro/mp)	?	90000	63500	85000	99000	69500
Oferta de pret unitara (Euro/mp)		1363,64	1511,90	2125,00	2200,00	2016,83
Localizare	Mun. Craiova, str. Unirii, nr. 60, jud. Dolj	Craiova, Bazar	Mun. Craiova, Brazda lui Novac jud. Dolj	Mun. Craiova, Calea Unirii, spate la Pizaria maestro, jud. Dolj	Mun. Craiova, Str.Nicolae Titulescu, zona cab. medicale, jud. Dolj	Mun. Craiova, Brazda lui Novac jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23
Acces	Strada principala	Bazar ce comunica intre str. Liscani si str. M. Kogalniceanu	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Pozitionare	La parter	La parter	La parter	La parter	La parter	La parter
Utilitati	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.
Utilizare	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala
Finisaje	Medii	Medii	Necesita reparatii	Superioare	Superioare	Superioare

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

Anexa 1.4. Grila de calcul spatiu comercial si explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA						
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE				
		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4	Comp.5
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI						
Oferta de pret unitara (Euro/mp)	?	1.363,6	1.511,9	2.125,0	2.200,0	2.016,8
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-68,2	-75,6	-106,3	-110,0	-100,8
Pret ajustat (EUR/mp)		1.295,5	1.436,3	2.018,8	2.090,0	1.916,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		1.295,5	1.436,3	2.018,8	2.090,0	1.916,0
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		1.295,5	1.436,3	2.018,8	2.090,0	1.916,0
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		1.295,5	1.436,3	2.018,8	2.090,0	1.916,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		1.295,5	1.436,3	2.018,8	2.090,0	1.916,0
Conditii de piata	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		1.295,5	1.436,3	2.018,8	2.090,0	1.916,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare	Mun. Craiova, str. Unirii, nr. 60, jud. Dolj	Craiova, Bazar	Mun. Craiova, Braza lui Novac jud. Dolj	Mun. Craiova, Calea Unirii, spate la Pizaria maestro, jud. Dolj	Mun. Craiova, Str.Nicolae Titulescu, zona cab. medicale, jud.	Mun. Craiova, Braza lui Novac jud. Dolj
Ajustare (%)		5%	-5%	-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		64,8	-71,8	-302,8	-313,5	-287,4
Pret ajustat (EUR/mp)		1.360,2	1.364,5	1.715,9	1.776,5	1.628,6
Acces	Strada principala	Bazar ce comunica intre str. Liscani si str. M. Kogalniceanu	Srada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		1.360,2	1.364,5	1.715,9	1.776,5	1.628,6
Suprafata utila	51,37	66,00	42,00	40,00	45,00	34,46
Ajustare (%)		4%	-4%	-5%	-3%	-9%
Ajustare (EUR)		53,6	-54,1	-86,7	-44,7	-142,1
Pret ajustat (EURO)		1.413,8	1.310,4	1.629,2	1.731,8	1.486,5
Pozitionare	La parter	La parter	La parter	La parter	La parter	La parter
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		1.413,8	1.310,4	1.629,2	1.731,8	1.486,5
Utilizare	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		1.413,8	1.310,4	1.629,2	1.731,8	1.486,5
Finisaje	Medii	Medii	Necesita reparatii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		0%	5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	65,5	-81,5	-86,6	-74,3
Pret ajustat (EUR/mp)		1.413,83	1.375,89	1.547,76	1.645,20	1.412,19
ajustare totală netă (EUR/mp)		118,4	-60,4	-471,0	-444,8	-503,8
ajustare totală netă (%)		9%	-4%	-22%	-20%	-25%
ajustare totală brută (EUR/mp)		118,38	191,45	470,99	444,80	503,80
ajustare totală brută (%)		9%	13%	22%	20%	25%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)						
VALOARE DE PIATA UNITARA	1.413,83	EUR/mp		4,9324		
	6.973,58	LEI/mp				
VALOARE DE PIATA TOTALA	72.629	EUR				
	358.233	LEI				

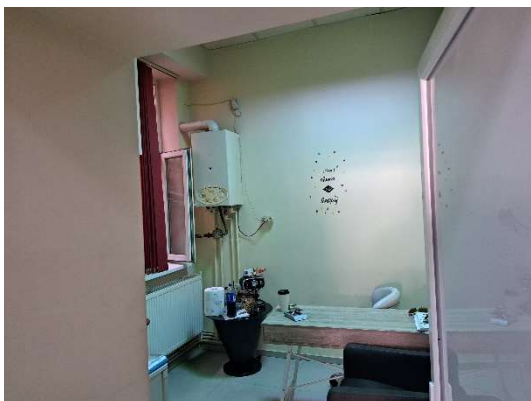
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

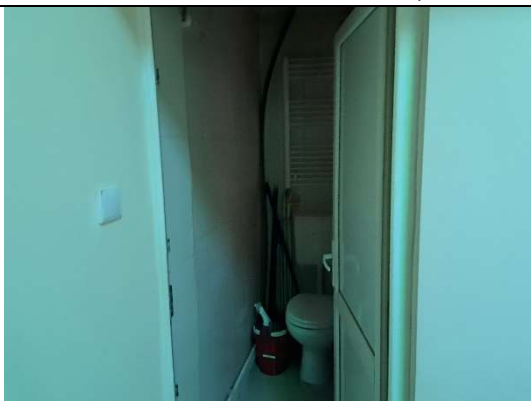
EXPLICATII AJUSTARI					
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor si chiriilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:					
Tipul tranzactiei					
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranconare variaza pe piata locala in intervalul -5-10%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.					
Ajustari	Comp 1 -5%	Comp 2 -5%	Comp 3 -5%	Comp 2 -5%	Comp 3 -5%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.					
Drepturi de proprietate transmise					
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin					
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Restrictii de utilizare					
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.					
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Conditii de finantare					
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.					
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Conditii de vanzare					
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.					
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Conditii de piata					
Conditile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.					
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare					
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 15% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slaba	Comp 2 mai buna	Comp 3 mai buna	Comp 2 mai buna	Comp 3 mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	5%	-5%	-15%	-15%	-15%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare					
Acces					
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari					
Suprafata utila					
In cazul suprafetelor mici de pana 100 mp de spatii comerciale numarul comparatorilor este mai mare deoarece o astfel de suprafata este mai usor de utilizat, influentand valoarea proprietatii, pretul creste direct proportional cu suprafata, spatiile comerciale cu suprafete mici sunt mai vandabile.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mare	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	4%	-4%	-5%	-3%	-9%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de imobile cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).					
Pozitionare					
Diferentele privind etajul la care se afla spatiul comerciale sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile pozitionate la parter sunt mai cautate pe piata iar chiriisii platesc mai mult.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra chiriei, tinind cont de nivelul la care se afla proprietatea					
Utilizare					
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru spatiile comerciale amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (rezidential etc), conform CMBU.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	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 comparabilelor si cea a subiectului evaluat.					
Finisaje					
In functie de fi nisaje si dotari, pretul chiriilor difere, proprietatile cu fi nisaje superioare fiind mai vandabile.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 inexistenta	Comp 3 existenta	Comp 2 existenta	Comp 3 existenta
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	5%	-5%	-5%	-5%

Anexa 1.5. Calcule abordarea prin venit

Abordarea prin venit-metoda capitalizarii directe		
Curs BNR valabil la data evaluarii 15.05.2023	4,9324	lei/euro
Descriere	Indicatori	
Date initiale		
Suprafata spatiu propusa pentru inchiriere	51,37	mp
Valoare de piata unitara a spatiului comercial	1413,83	euro/mp
Perioada inchiriere	1,00	an
Valoare de piata estimata	358232,97	lei
	72628,53	euro
Rata de capitalizare	10,00%	
Valoare chirie anuala	35823,30	lei/an
	7262,85	euro/an
Valoare chirie anuala unitara	697,36	lei/mp/an
	141,38	euro/mp/an
Valoare chirie lunara	2985,27	lei/luna
	605,24	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	58,11	lei/mp/luna
	11,78	euro/mp/luna

Anexa 2 Fotografii





Anexa 3 Oferte

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-ultracentral-IDgJNE2.html>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX advertisement. The title is "Închiriez spațiu comercial ultracentral". The price is listed as "750 €" with a note "Prețul e negociabil". There are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". Below these are filters: "Persoana fizică", "Vanzare/Inchiriere: Inchiriere", and "Suprafata utila: 59 m²". A "VidaXL" badge says "Relaxare si confort in gradina ta". The description states the location is in Craiova at the intersection of 3 streets, with a 59m² area and parking. It lists potential uses like a pharmacy, medical cabinet, cafe, etc. The right sidebar shows "DREPTURILE CONSUMATORILOR" and a video thumbnail. The bottom of the browser shows a Windows taskbar with various icons and a system clock indicating 09:04 on 10.05.2023.

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-cabine-60-mp-b-dul-titulescu-gradina-botanica-IDwCVK.html>

The screenshot shows a web browser displaying a STORIA advertisement. The title is "Spatiu cabine, 60 mp, B-dul Titulescu-Gradina Botanica". The price is "700 €" with "12 €/m²" and a note "Propune un pret". The location is "Craiova, Dolj". The right sidebar has a "Salvați" button and a "Contact" button. Below the title, there are four small images of the office space. The "Prezentare generală" section lists details: "Suprafață utilă: 60 m²", "Tip proprietate: Cere informații", "Stare: nou", "Numar locuri de parcare: Cere informații", "Vizionare la distanță: Cere informații", "Suprafață construită: 60 m²", "Suprafață teren (m²): Cere informații", "Tip vânzător: agenție", "Anul construcției: 1950", and "Orientare: Cere informații". The "Descriere" section is partially visible. The right sidebar also includes a "Trimite mesajul" button, a "Salvați anunțul" button, and a "Raportează" button. At the bottom, it mentions "351 afișează numărul" and shows the "Elegant Imobiliare" logo. The bottom of the browser shows a Windows taskbar with various icons and a system clock indicating 08:30 on 12.05.2023.

COMPARABILA C

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDhbJst.html>

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement for a commercial space. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDhbJst.html>. The page features a header with navigation links and a search bar. The main content area displays the following information:

- Postat 06 mai 2023**
- Spatiu comercial**
- 608 €**
- Buttons: **PROMOVEAZĂ** and **REACTUALIZEAZĂ**
- Buttons: **Persoana fizica** and **Suprafata utila: 40 m²**
- (P) VidaXL: **Vibe de vacanta, la tine acasa**
- DESCRIERE**
- Spatiu comercial, apartament situat ultracentral, zona English Park, amenajat ca salon de infrumusetare, dar cu usurinta poate fi transformat, pentru orice activitate...
- WhatsApp: 07*****22
- ID: 253994065
- Vizualizări: 147
- Reportează

On the right side of the page, there is a sidebar with a section titled **DREPTURILE CONSUMATORILOR** and a video player showing a play button icon.

COMPARABLA 4

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-mercur-madona-dudu-de-inchiriat-IDh9ZUx.html>

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement for a commercial space. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-mercur-madona-dudu-de-inchiriat-IDh9ZUx.html>. The page features a header with navigation links and a search bar. The main content area displays the following information:

- 750 €**
- Buttons: **PROMOVEAZĂ** and **REACTUALIZEAZĂ**
- Buttons: **Persoana fizica**, **Vanzare/Inchiriere: Inchiriere**, and **Suprafata utila: 40 m²**
- (P) VidaXL: **Vibe de vacanta, la tine acasa**
- DESCRIERE**
- Ofer spre închiriere spațiu comercial NOU renovat. Parter 2 încăperi 40 mp + Alei de aprovizionare. Posibilitate de compartimentare.
- Spațiul se află în zona centrală, lângă Casa Ghincea, vis-a-vis de TBI BANK Central. Zona respectivă beneficiază de trafic intens, atât pietonal, cât și auto.
- 2 camere, grup sanitar, alei pentru acces secundar (de ex. pentru aprovizionare), iluminare led, sistem climatizare centralizată cald/rece DAIKIN 2023, curent trifazic.
- Este pretabil pentru orice activitate.
- 1 lună de acomodare.
- ID: 253580653
- Vizualizări: 457
- Reportează

On the right side of the page, there is a sidebar with a section titled **DREPTURILE CONSUMATORILOR** and a video player showing a play button icon.

COMPARABILA 5

<https://www.storia.ro/ro/oferta/central-alexandru-ioan-cuza-spatiu-comercial-stradal-IDuVqf.html>

Anunturi Birouri si spatii comerciale

43 m², spatiu comercial de inchiriat

Google Maps

storia.ro/oferta/central-alexandru-ioan-cuza-spatiu-comercial-stradal-IDuVqf.html

Importate din IE

Bookmarks

Search-results Search

(27428 unread) - pf...

EMO

Imobile eTerra - Pu...

storia

Для України

Anunturi

Ansambluri rezidențiale

Companii

Blog

Creditate

Cartica de biniste

Contul meu

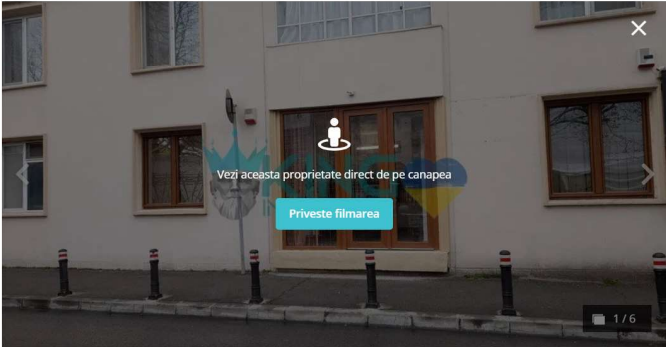
Adauga anunt

KING IMOBILIARE

Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă

Spații comerciale de închiriat > Dolj > Craiova > Central | Alexandru Ioan Cuza | Spatiu comercial | Stradal



Vezi aceasta proprietate direct de pe canapea

Privește filmarea

Prezentare generală

Suprafață utilă	43 m²	Suprafață construită	43 m²
Tip proprietate	Cere informații	Suprafață teren (m²)	Cere informații
Stare	nou	Tip vânzător	agenție
Numar locuri de parcare	Cere informații	Anul construcției	Cere informații
Vizionare la distanță	Video	Orientare	Cere informații

Descriere

ID Anunt: P48041

INCHIRIERI KING IMOBILIARE

Agente

0374 451 091

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Agentie imobiliara

KING IMOBILIARE

374 afișează numărul

Splaiul Independentei 1, 000000, Bucuresti (judetul)

Vezi toate ofertele

Căutați

13°C

15:46

12.05.2023

**COMPARABILE VANZARE SPATII COMERCIALE
COMPrabila 1**

https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/craiova/central/spatiu-comercial-de-vanzare-X3SH141CN?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-spatii-comerciale-craiova

Spatiu Comercial 66 mp, zona ultracentrala **90.000 €**

Craiova, zona Central - [Vezi hartă](#)

0351 630 073
Apelează acum

BLITZ
BLITZ CRAIOVA (PAC)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email

ID Anunț: X3SH141CN Actualizat în 29.03.2023

Tip imobil: Centru comercial Suprafață totală: 66 mp

Suprafață totală proprietate: 66 mp

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

Blitz propune spre achiziție un spațiu comercial, sau de birouri, situat în centrul orașului Craiova, cu vâd comercial și trafic intens atât pietonal, cât și auto. Imobilul este situat într-o zonă ultracentrală, având în proximitate ANAF-ul. Acesta oferă o suprafață utilă de 66 mp pe plan parter+etaj, cu scară interioară. Dispune de aer

Descoperă modelele Nissan disponibile imediat. Beneficiază de cele mai noi oferte Rabla Nissan

[Ofertă de preț >](#)

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-salon-cosmetic-zona-central-IDsO1e.html>

Anunturi Birouri si spatii comerciale x 50 m², spatiu comercial de vanz x +

storia.ro/ro/oferta/spaiu-salon-cosmetic-zona-central-IDsO1e.html

Importate din IE Bookmarks Search-results Search (27428 unread) - pf... EMO Imobiliare eTerra - Pu...

storia

Для України Anunturi Ansambluri rezidențiale Companii Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Aadauga anunt

Tanasoiu Sorin Imobiliare Arată toate anunșurile

Înapoi la listă

Spații comerciale de vânzare Dolj Craiova Spațiu (Salon Cosmetică) zona centrală



Imobiliare Tanasoiu Sorin
Agenție
0765 044 016

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Trimite mesajul

Salvați anunșul

Raportează

Spațiu (Salon Cosmetică) zona centrală

Craiova, Dolj

85 000 €

1 700 €/m²

Propune un pret

Rata estimata:
2.501 RON /luna

Avans:
63.113 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	40 m²	Tip proprietate	showroom
Suprafață construită	50 m²	Numar locuri de parcare	Cere informații
Suprafață teren (m²)	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Stare	renovat	Tip proprietate	frontend.ad.table-inf...
Vizionare la distanță	Cere informații	Anul construcției	1970

Craiova, Dolj

50 m²

85 000 €

Salvați

Contact

Tanasoiu Sorin Imobiliare Arată toate anunșurile

Stare	renovat	Tip proprietate	frontend.ad.table-inf...
Vizionare la distanță	Cere informații	Anul construcției	1970

Sat Negoiesti, nr 512, Melinesti, Dolj, Melinesti, Dolj (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

Agente imobiliara va pune la dispozitie spre vanzare salon cosmetica(spatiu) situat in zona Centrala foarte aproape de Mercur, situat in spate la Maestro. Spațiul dispune de toate îmbunătățirile , gresie fainată, tâmplărie pvc aer condiționat mobilat pentru salon. Preț vânzare 85000 €. Comision agentie 1,5% .Telefon 0765044016 ! Pentru mai multe detalii și informații vă sunt la dispoziție !

Particularitati

Orientare	est
Securitate	detector de gaz
Locatie	centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacia, scoli, transport public
Comodități	aer conditionat, fibra optica, baie privata

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

COMPARABILA 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-spatiu-comercial-IDwKHc>

45 m² spatiu comercial de vanzare

storia.ro/ro/oferta/vand-spatiu-comercial-IDwKHc

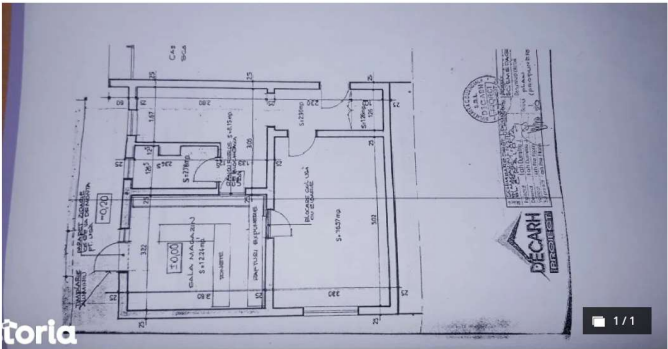
Importate din IE Bookmarks Search-results Search (27428 unread) - pf... EMO Imobiliare eTerra - Pu...

storia

Для України Anunturi Ansambluri rezidențiale Companii Blog Creditate Cartica de biniste Contul meu Adauga anunt

Înapoi la listă

Spații comerciale de vânzare Dolj Craiova Vand spatiu comercial



1 / 1

Vand spatiu comercial

Craiova, Dolj

99 000 €
2 200 €/m²

Eduard Proprietar
0769 601 061

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

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

Trimite mesajul

Căutați

45 m² spatiu comercial de vanzare

storia.ro/ro/oferta/vand-spatiu-comercial-IDwKHc

Importate din IE Bookmarks Search-results Search (27428 unread) - pf... EMO Imobiliare eTerra - Pu...

Craiova, Dolj

45 m²

99 000 €

Salvați Contact



Vand spatiu comercial

Craiova, Dolj

99 000 €
2 200 €/m²

Rata estimata:
2.913 RON /luna

Avans:
73.508 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă

45 m²

Tip proprietate

[Cere informații](#)

Suprafață construită

45 m²

Numar locuri de parcare

[Cere informații](#)

Suprafață teren (m²)

45 m²

Tip vânzător

privat

Stare

utilizat

Tip proprietate

frontend.ad.table-inf...

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Anul construcției

[Cere informații](#)

Descriere

Căutați

EUR/USD -0.60%

ROU 1706 14.05.2023

Pagina 44

COMPARABILA 5

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-parter-stradal-brazda-intrare-separata-vad-comercial-IDwHoE>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website storia.ro. The browser's address bar shows the URL: <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-parter-stradal-brazda-intrare-separata-vad-comercial-IDwHoE>. The page header includes the location "Craiova, Dolj", the area "38 m²", and the price "69 500 €". There are buttons for "Salvați" (Save) and "Contact".

The main content area features the title "Spatiu Comercial parter, stradal Brazda, intrare separata vad comercial!" and the location "Craiova, Dolj". The price "69 500 €" is displayed, along with "1 829 €/m²" and a button "Propune un pret".

Below the title, there is a section for estimated rates and terms:

Rata estimata: 2.045 RON /luna	Avans: 51.604 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani	Foloseste calculatorul de credite
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

To the right of this section are buttons for "Trimite mesajul" (Send message), "Salvați anunțul" (Save ad), and "Raportează" (Report).

The "Prezentare generală" (General presentation) section is divided into two columns:

Suprafață utilă 34,46 m²	Tip proprietate Cere informații
Suprafață construită 38 m²	Numar locuri de parcare Cere informații
Suprafață teren (m²) Cere informații	Tip vânzător agenție
Stare utilizat	Tip proprietate frontend.ad.table-inf...
Vizionare la distanță Cere informații	Anul construcției 1983

On the right side, there is a box for the real estate agency: "Agenție imobiliară Rai Imobiliare", with "720 afișează numărul" (720 views) and the address "200046, Craiova, Dolj (localitate)". A button "Vezi toate ofertele" (See all offers) is also present.

The bottom of the page shows a "Descriere" (Description) section, which is partially visible. The Windows taskbar at the bottom indicates the system time as 17:16 on 14.05.2023, with a weather forecast of 18°C Mostly cloudy.

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comanda nr. 154100 din 04.05.2023;
- HOTARARE nr. 208 din 27.04.2023, privind luare act de Sentinta Civila nr. 1252/2022, pronuntata de Tribunalul Dolj, in dosarul nr. 3136/63/2021, ramasa definitiva prin Decizia nr. 2722/2022 a Curtii de Apel Craiova;
- Act aditional la contractul de inchiriere nr. 905 din 13.09.2010;
- Anexa la Act aditional la contractul de inchiriere nr. 905 din 13.09.2010;
- Contract de inchiriere nr. 905 din 13.09.2010;
- Documente justificative reparatii si modernizari facute de catre locatar



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 154100/ 2023

Notă Comandă

1. Prin **HCL nr. 208/27.04.2023**, se aprobă închirierea, fără licitație, pe o perioadă de 1 an, a spațiului în suprafață de 51,37 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Unirii nr.60, către dl. Văcariu Ioan.

Conform art.2 din hotărâre, pretul de închiriere (valoarea chiriei), se va stabili prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr. 79519/06.03.2023 - în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți cuantumul chiriei, pe perioada de 1 an, pentru spațiul identificat anterior, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii de mai sus.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	04.05.2023	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	04.05.2023	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	04.05.2023	

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 208

privind luare act de Sentința Civilă nr. 1252/2022, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr. 3136/63/2021, rămasă definitivă prin Decizia nr. 2722/2022 a Curții de Apel Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.04.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.120894/2023, raportul nr.126300/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.122759/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune luare act de Sentința Civilă nr. 1252/2022, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr. 3136/63/2021, rămasă definitivă prin Decizia nr. 2722/2022 a Curții de Apel Craiova și avizul nr.25/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.2, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se ia act de Sentința Civilă nr. 1252/2022, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr. 3136/63/2021, rămasă definitivă prin Decizia nr. 2722/2022 a Curții de Apel Craiova.
- Art.2.** Se aprobă închirirerea, fără licitație, pe o perioadă de 1 an, a spațiului în suprafață de 51,37 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Unirii, nr.60, către dl.Văcariu Ioan.
- Art.3.** Prețul de închiriere al spațiului al spațiului prevăzut la art.2, se stabilește prin raport de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Văcariu Ioan vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Octavian Sorin MARINESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

**R.A.A.D.P.F.L.
Craiova**

**Regia Autonomă de Administrare a
Domeniului Public și a Fondului Locativ Craiova
Str. Brestei nr. 129**

Tel.: 0251/411214, Fax: 0251/414205, J16/752/1995, C. U. I. Ro 7403230
Nr. 951 / 24.01.2011

ACT ADITIOAL
la contractul de închiriere nr. 905, 13.09.2010

PARTILE :

A. R.A.A.D.P.F.L. Craiova, cu sediul în str. Brestei nr. 129, înregistrată la Camera de Comerț sub nr. J16/752/1995 cod fiscal R 7403230, având cont deschis nr. RO58CECEDJ0152RON0525452 deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Director General - Dr. Ing. Ion Petre și Director Economic - Ec. Cornel Chiriac**, în calitate de locator

Și
B. VĂCARIU IOAN, cu sediul în Craiova, str. Viitorului, nr. 12, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului EX, 252558, CIF - C.I.P.A., cont IBAN 1490313163232, deschis la -, reprezentată prin -, convin încheierea prezentului act adițional, astfel:

Art. 1. Se modifică Art. 3 alin. 3.1 în sensul că suprafața spațiului cu altă destinație, situat în CRAIOVA - Str. Unirii 60 este de 51.37 mp., conform măsurătorilor efectuate la suprafața utilă a spațiului, rezultate în referatul de specialitate nr. 733 / 21.01.2011 al Compartimentului Tehnic al R.A.A.D.P.F.L. Craiova.

Art. 2. Se modifică Art. 5 alin. 5.1 în sensul că chiria aferentă spațiului închiriat va fi de 817,81 + TVA lei conform noului obiect de activitate aprobat conform Hotărârii Consiliului de Administrație nr. 280 / 14.12.2010, respectiv de MAGAZIN - ÎNCHIRIERE, urmând ca valoarea garanției să fie modificată corespunzător și conform noilor măsurători.

Art. 3. Prin prezentul act adițional nu se modifică celelalte clauze stipulate în contractul de închiriere nr. 905 / 13.09.2010.

Art. 4. Prezentul act adițional, încheiat în formă scrisă, se întocmește în dublu exemplar, cu valoare de original și constituie parte integrantă a contractului de închiriere nr. 905 / 13.09.2010.

Au primit un
EXEMPLAR.

LOCATOR,
R.A.A.D.P.F.L. Craiova
DIRECTOR GENERAL,
Dr. Ing. Ion Petre

DIRECTOR ECONOMIC*,
Ec. Cornel Chiriac

Șef Birou Contracte Fond Locativ -
Executări Silite - Recuperări
Cj. Agapie Sorin

COMPARTIMENT JURIDIC,

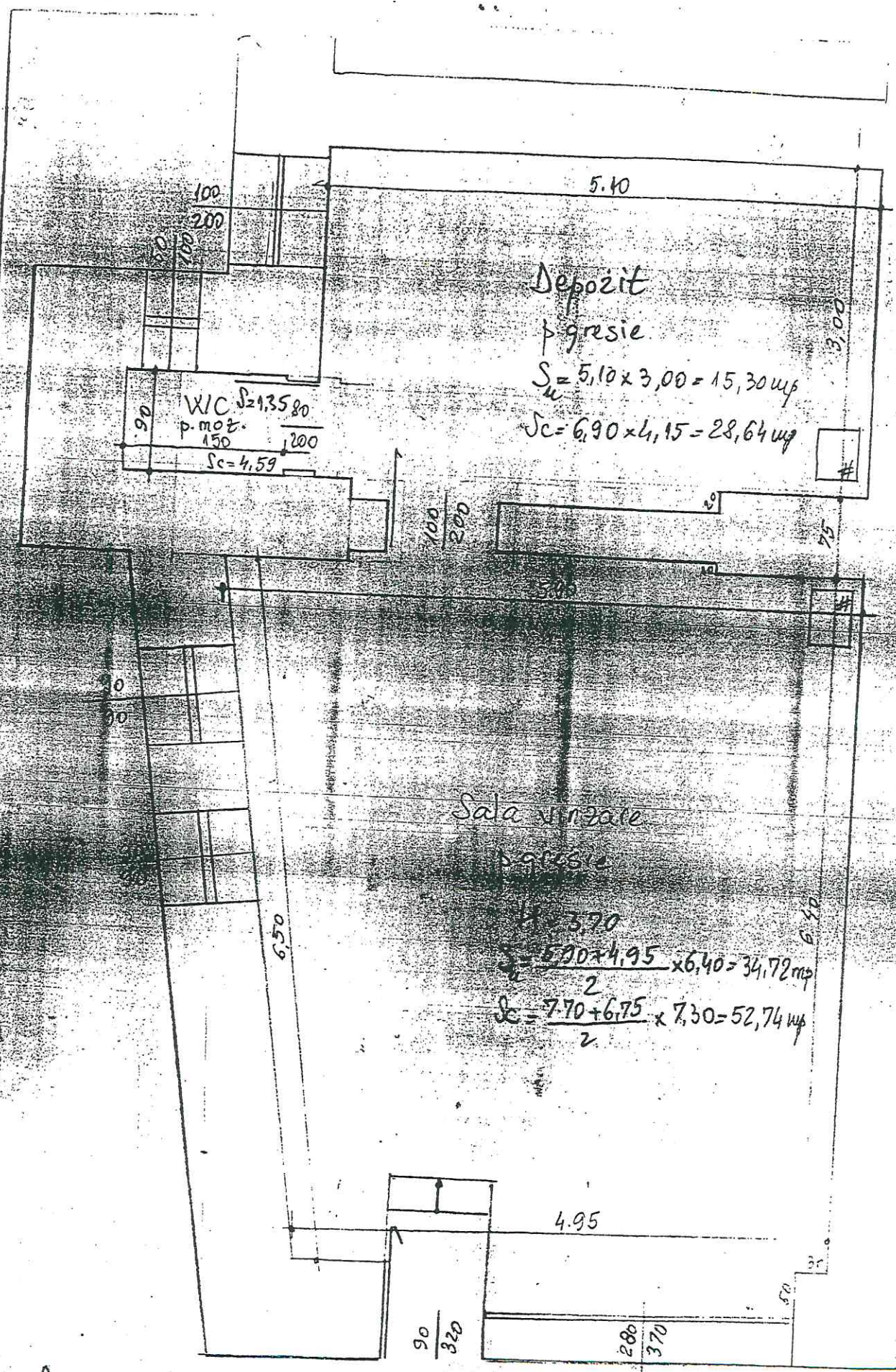
ÎNTOCMIT,
SÎRBU ELENA

LOCATAR,

Chiriac

10/12/19

10/12/19



Întocmit,
f

$S_u = 51,37 \text{ mp}$
 $S_c = 85,97 \text{ mp}$

RELEVU

Magazinul 6 lapte - S.C. I.I.L. Dolj
Str. Unirii nr. 94

**R.A.A.D.P.F.L.
Craiova**

**Regia Autonomă de Administrare a
Domeniului Public și a Fondului Locativ Craiova
Str. Brestei nr. 129**

Tel.: 0251/411214, Fax: 0251/414205, J16/752/1995, C. U. I. Ro 7403230

Nr. /

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 905 / 13.09.2010

la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință

ART. 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

R.A.A.D.P.F.L. Craiova, cu sediul în **Craiova, str. Brestei nr. 129**, înregistrată prin Codul de Înregistrare Fiscală nr. **R7403230**, cont bancar nr. **RO58CECEDJ0152RON0525452** deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Dr. Ing. Ion Petre** în calitate de **Director General**, numită pe parcursul contractului **LOCATOR**

Și

VĂCARIU JOAN, cu sediul/ domiciliul în CRAIOVA, str. VIITORULUI NR. 12., persoană juridică/ fizică română înregistrată la Registrul Comerțului/ BI/ CI sub nr. 252558 seria O.X., Cod Unic de Înregistrare/ CNP 1490313163237, având contul nr. deschis la , reprezentată prin în calitate de , numită pe parcursul contractului **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza Proces verbal de licitație nr. 10946/08.09.2010.

ART. 2 TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată, Legii 469/2002, OG. nr. 9/2000 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.356/2002, H.C.L. 60/1998 modificată prin H.C.L. 214/2007, O.G. 69/1994, Legii 135/1994, Legii nr. 50/1991, completate cu dispozițiile Codului Civil.

ART. 3 OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului comercial situat în Craiova, str. UNIRII NR. 60 forț (nr. 94) în suprafață de 85,97 mp, din care:

- suprafață construită,
- teren aferent: în exclusivitate/ în indiviziune

3.2 Spațiul descris la art. 3.1. se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire care face parte integrantă din prezentul contract.

3.3 Predarea-primirea obiectului închirierii se realizează în ziua în care locatarul face dovada achitării integrale a garanției locative, așa cum este prevăzut la art. 5.5.

ART.4 TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Termenul de închiriere este de 1 an (unu) de la _____ până la 8.09.2011 și începe să curgă de la data încheierii procesului verbal de predare-primire, dată de la care se va trece la înregistrarea la plată a chiriei, cu drept de prelungire a contractului dacă locatarul nu se regăsește în situația prevăzută de art. 7 pct. 6 din prezentul contract.

4.2 La expirarea termenului contractual, contractul se prelungește numai prin acordul părților.

ART. 5 PREȚUL CONTRACTULUI

5.1 Chiria aferentă spațiului închiriat este de 780, 61 + T.V.A. 90% lei și se plătește lunar și în avans, pâna cel târziu pe 28 ale lunii respective.

5.2 Chiria se datorează în temeiul prezentului contract, chiar și fără recepția de către locatar a facturilor emise lunar de către locator.

5.3 Chiria se actualizează lunar în funcție de rata inflației, operând din oficiu, fără ca aceasta să scadă sub cuantumul din luna anterioară, iar în cazul în care prin act normativ se modifică nuvelul chiriilor se vor aplica tarifele prevăzute în acest act normativ, prin act adițional.

5.4 Plata chiriei se face în numerar sau prin virament în contul locatorului nr. _____, deschis la _____.

5.5 La data încheierii prezentului contract, locatarul achită locatorului suma de 1561,22 + T.V.A. reprezentând contravaloarea a două chirii cu titlu de garanție. Aceasta reprezintă o garanție pentru locator că locatarul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatarul face dovada achitării obligațiilor asumate în prezentul contract.

5.6 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1 % din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă.

5.7 În cazul existenței mai multor debite decurgând din acest contract, imputația plății urmează să se facă asupra debitului celui mai vechi, fără ca debitorul să poată imputa cu preferință asupra datoriei.

5.8 Neplata chiriei mai mult de 60 zile atrage încetarea de drept a contractului fără altă somație, ducând la rezilierea contractului.

ART. 6 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:

6.1.1 Să predea locatarului spațiul în stare normală de folosință.

6.1.2 Să efectueze recepția lucrărilor de modernizare efectuate de către locatar, după caz, în situația în care și-a exprimat acordul pentru efectuarea acestora.

6.1.3 Pentru nerespectarea obligației sau executarea necorespunzătoare a obligației prevăzute la art. 5 pct. 1, locatorul are dreptul să convoace locatarul în scris în vederea reglementării situației.

6.1.4 Dacă în termen de 15 zile de la notificare, locatarul nu își respectă obligația de plată, locatorul are dreptul să instituie sigiliu prin aplicarea unui lacăt la spațiul deținut prin contract, până la achitarea integrală a debitului restant de către locatar și să înceapă demersurile în vederea evacuării acestuia din spațiu.

6.2 LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:

6.2.1 Să achite chiria în cuantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract, precum și penalitățile de întârziere pentru neexecutarea în termen a acestei obligații.

6.2.2 Să folosească spațiul închiriat conform destinației acestuia.

6.2.3 Să nu schimbe destinația spațiului închiriat, fără acordul locatorului.

6.2.4 A) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative destinate în exclusivitate sau în comun după cum urmează:

1. *La partea de construcții:*

- a) zugrăveli și vopsiri interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli, curățirea fațadelor;
- b) repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic;
- c) înlocuirea gemurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor, chituirea și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

2. *La instalațiile sanitare:*

- a) repararea și înlocuirea robinetelor și bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, WC, etc., repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare, înlocuirea garniturilor la capacele pieselor de curățire, desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la căminul de ieșire din clădire;
- b) să asigure starea de curățenie permanentă a instalației sanitare (WC), dezinfectarea cu substanțe specifice și să asigure apă în permanență pentru uzul instalației sanitare;
- c) consolidarea și înlocuirea etajerei și a oglinzii;
- d) repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;
- e) înlocuirea rezervorului de apă de la closet, inclusiv a părților sale componente; repararea elementelor de automatizare; vidanajarea haznalelor de tip uscat.
- f) răspunde în fața organelor de control de buna gospodărire și exploatare a spațiului (grupului social).

3. *La instalațiile electrice:*

- a) repararea și revizuirea instalației electrice; repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate; înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice;

B) Alte obligații în sarcina locatarului:

- 1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, iluminat;
- 2) predarea parțială sau totală a spațiului se va face la starea normală de funcționare;
- 3) să suporte toate cheltuielile necesare refacerii spațiului deteriorat ca urmare a exploatării necorespunzătoare sau distrugerii din culpă;

6.2.5 Să efectueze pe cheltuiala proprie lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă.

6.2.6 Să repare sau să înlocuiască pe cheltuiala proprie elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, atunci cheltuielile de reparații se suportă de către cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente.

6.2.7 Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției și după caz a instalațiilor.

6.2.8 Să nu depășească în exploatare portanța maximă a planșelor, pardoselilor, și a rampelor de încărcare-descărcare.

6.2.9 La încetarea contractului, locatarul are obligația să predea locatorului spațiul în stare de folosință și de curățenie, cu obiectele menționate în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea în folosință a spațiului.

6.2.10 Să nu subînchirieze, să nu se asocieze sau să încheie contracte de altă natură cu terțe persoane având ca obiect spațiul închiriat, fără acordul scris al locatorului.

6.2.11 Să nu ceseze drepturile și obligațiile sale rezultate din prezentul contract, fără acordul scris al locatorului.

ART. 7. ALTE OBLIGATII

7.1 Locatorul va suporta taxele si impozitele asupra bunului inchiriat, stabilite de lege in sarcina sa.

7.2 Taxele comunale precum si utilitatile consumate sunt in sarcina locatarului..

7.3 Orice lucrare realizată la spațiul închiriat de către locatar se face numai cu acordul prealabil al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA pe bază de deviz de lucrări acceptat.

7.4 Lucrarile de modernizare realizate pe cheltuiala locatarului revin de drept locatorului la data incetarii prezentului contract, fara ca locatarul sa pretinda locatorului nici un fel de despăgubiri, chiar daca a avut acordul locatorului pentru efectuarea acestora.

7.5 Locatarul se obliga sa elibereze integral spatiul ce face obiectul prezentului contract, in maxim 10 zile de la expirarea termenului contractului sau de la data rezilierii acestuia, daca părțile nu au hotărât prelungirea contractului, iar chiria se datorează până la data predării efective.

7.6 Pentru evenimentele produse din culpa locatarului se vor executa pe cheltuiala acestuia lucrările de reparații, remedieri ale daunelor sau prejudiciilor constructiv funcționale (exemplu incendii, explozii, inundații, distrugerii de structură ale elementelor constructiv funcționale și nefuncționale) cu obținerea acordurilor și avizelor legale pentru executarea și nerecepționarea acestor tipuri de lucrări

7.7 În situația în care locatarul se dovedește a fi rău platnic, figurând în evidențele financiar contabile ale regiei cu restanțe la plata chiriei, locatorul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi prezentul contract, iar locatarul nu va mai putea beneficia ulterior de un alt spațiu cu altă destinație din fondurile de stat.

7.8 Locatarul se obligă să suporte cheltuielile de întreținere comune, cheltuielile cu energie electrică, energia termică, apă canal, asigurarea spațiului, precum și a altor utilități, fără ca acestea să fie solicitate la plată locatorului, ori să diminueze cuantumul chiriei. În acest sens, locatarul are obligația să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități.

7.9 Locatarul are obligația să respecte, normele speciale în vigoare privind protecția muncii și PSI, instalații electrice și de gaze privind protecția consumatorului, protecția mediului, norme sanitare veterinare, etc.

7.10 În cazul în care locatarul/ asociatul (persoană juridică) devine insolubil, administratorul/ reprezentantul legal respectiv asociatul garantează personal plata creanței locatorului.

ART. 8. INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează prin:

8.1 Expirarea termenului contractual, daca nu s-a convenit asupra prelungirii contractului.

8.2 Acordul părților.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

- a) Când locatarul renunță la folosință, în acest sens comunică în scris în termen de 30 de zile intenția sa;
- b) În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 6.2.1 de către locatar, rezoluția va opera deplin drept , fără somație, ducând la rezilierea contractului fără a fi necesară o hotărâre judecătorească (pact comisoriu de grad IV).

8.4 În cazul în care spațiul este revendicat și restituit proprietarului contractul încetează de drept.

8.5 La încetarea contractului locatarul este obligat să predea spațiul necondiționat în termen de maxim 10 zile. Pentru nerespectarea termenului de predare a spațiului locatarul se obligă să plătească în plus față de chiria stabilită daune cominatorii în valoare de 20 lei pentru fiecare zi de întârziere.

ART. 9 FORTA MAJORA

Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil și de neînlăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică partea sau părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră va înmâna celeilalte părți certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maximum 48 de ore de la obținere.

Dacă durata confirmată a existenței cazului de forța majoră este mai mare de 10 zile, părțile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condițiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenței cazului de forță majoră.

Art. 10 LITIGII

Orice litigii apărute în legătură cu interpretarea sau executarea contractului se vor soluționa pe cale amiabilă; în situația în care acest demers eșuează, competența soluționării litigiului aparține instanțelor judecătorești.

ART. 11 DISPOZIȚII FINALE

Prezentul contract se încheie prin acordul părților în conformitate cu prevederile Legii nr. 193/2000 modificată de HG nr. 244/2007, în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte cu valoare de original.

LOCATOR,
R.A.A.D.P.F.L. Craiova

DIRECTOR GENERAL,
Dr. Ing. Ion Petre

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Cornel Chiriac

Sef Birou Contracte Fond Locativ -
Executări Silite – Recuperări
Cj. Agapie Sorin

COMPARTIMENT JURIDIC,

ÎNTOCMIT,
DADULESCU CRINA

LOCATAR, -

CONTRACT DE EXECUTIE DE LUCRARI
nr.11 din 03.11.2010

1. Partile contractante

Intre
P.F. VACARIU IOAN, CNP. 1490313163237, C.I. SERIA DX NR. 252558 adresa sediului STR. VIITORULUI NR. 12 in calitate de achizitor,
si
SC ROMPREST SRL, adresa sediului STR. FANTANA POPOVA NR. 42, telefon/fax 0251425025, numar de inmatriculare J16/169/2000,
cod fiscal RO13033387, cont (trezorerie, banca) RO47RNCB0140018457540001, reprezentat prin **DINESCU LIVIU MARIAN** avand functia de
ADMINISTRATOR
in calitate de executant,
a intervenit prezentul contract.

2. Obiectul si pretul contractului

2.1. - Executantul se obliga sa execute, sa finalizeze si sa intretina „AMENAJARE SPATIU” in conformitate cu obligatiile asumate prin prezentul contract:

- desfacerea gresiei
- montarea gresiei
- inlocuire tamplarie lemn cu tamplarie pvc
- inlocuit instalatii electrice
- montat instalatie termica
- inbracat peretii in rigips
- montat plafon casetat
- inlocuit instalatie sanitara

2.2. - Achizitorul se obliga sa plateasca executantului pretul de 31000 RON pentru executia, finalizarea si intretinerea lucrarii „AMENAJARE SPATIU”

2.3. - Pretul convenit pentru indeplinirea contractului, platibil executantului de catre achizitor conform graficului de plati, este de 25000 RON, din care, T.V.A. 6000 RON

3. Durata contractului

3.1. - Executantul se obliga sa execute si sa finalizeze lucrarea „AMENAJARE SPATIU” asa cum este prevazut in graficul de executie, in decurs de 30 ZILE de la data intrarii in vigoare a contractului.

4. Definitii

- 4.1. - In prezentul contract urmatoorii termeni vor fi interpretati astfel:
- a) contract - actul juridic care reprezinta acordul de vointa al celor doua parti, incheiat intre o autoritate contractanta, in calitate de achizitor, si un executant de lucrari, in calitate de executant;
 - b) achizitor si executant - partile contractante, astfel cum acestea sunt denumite in prezentul contract;
 - c) pretul contractului - pretul platibil executantului de catre achizitor in baza contractului pentru indeplinirea integrala si corespunzatoare a tuturor obligatiilor sale asumate prin contract;
 - d) standarde - standardele, reglementarile tehnice sau altele asemenea prevazute in Caietul de sarcini si in propunerea tehnica;
 - e) amplasamentul lucrarii - locul in care executantul executa lucrarea;
 - f) forta majora - un eveniment mai presus de controlul partilor, care nu se datoreaza greselii sau vinii acestora, care nu putea fi prevazut in momentul incheierii contractului si care face imposibila executarea si, respectiv, indeplinirea contractului, sunt considerate asemenea evenimente: razboaie, revolutii, incendii, inundatii sau orice alte catastrofe naturale, restrictii aparute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustiva, ci enuntiativa. Nu este considerat forta majora un eveniment asemenea celor de mai sus care, fara a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligatiilor uneia dintre parti.
 - g) zi - zi calendaristica, in - 365 de zile.

12. Responsabilitatile executantului

12.1. - (1) Executantul are obligatia de a executa si de a finaliza lucrarile, precum si de a remedia viciile ascunse, cu atentie si promptitudine, in concordanta cu obligatiile asumate prin contract, inclusiv de a proiecta, in limitele prevazute in contract.

(2) Executantul are obligatia de a supraveghea lucrarile, de a asigura forta de munca, materialele, instalatiile, echipamentele si toate celelalte obiecte, fie de natura provizorie, fie definitive, cerute de si pentru contract, in masura in care necesitatea asigurarii acestora este prevazuta in contract sau se poate deduce in mod rezonabil din contract.

(3) Executantul are obligatia de a notifica prompt achizitorului despre toate erorile, omisiunile, viciile sau altele asemenea descoperite de el in proiect sau in Caietul de sarcini pe durata indeplinirii contractului.

12.2. - Executantul are obligatia de a prezenta achizitorului spre aprobare, inainte de inceperea executiei lucrarii, graficul de plati necesar pentru executia lucrarilor, in ordinea tehnologica de executie.

12.3. - (1) Executantul este pe deplin responsabil pentru conformitatea, stabilitatea si siguranta tuturor operatiunilor executate pe santier, precum si pentru procedeele de executie utilizate, cu respectarea prevederilor si a reglementarilor legii privind calitatea in constructii.

(2) Un exemplar din documentatia produsa de catre achizitor executantului va fi tinut de acesta in vederea consultarii de catre inspectia de Stat in Constructii, Lucrari Publice, Urbanism si Amenajarea Teritoriului, precum si de catre persoane autorizate de achizitor, la cererea acestora.

(3) Executantul nu va fi raspunzator pentru proiectul si caietele de sarcini care nu au fost intocmite de el. Daca totusi contractul prevede explicit ca o parte a lucrarilor permanente sa fie proiectata de catre executant, acesta va fi pe deplin responsabil pentru acea parte a lucrarilor.

(4) Executantul are obligația de a pune la dispoziție achizitorului, la termenele precizate în anexele la contract, caietele de măsuratori (atașamentele) și, după caz, în situațiile convenite, desenele, calculele, verificările calculelor și orice alte documente pe care executantul trebuie să le informeze sau care sunt cerute de achizitor.

12.4. - (1) Executantul are obligația de a respecta și de a executa dispozițiile achizitorului în orice problemă menționată sau nementionată în contract, referitoare la lucrare. În cazul în care executantul consideră că dispozițiile achizitorului sunt nejustificate sau inoportune, acesta are dreptul de a ridica obiecții în scris, fără ca obiecțiile respective să îl absolve de obligația de a executa dispozițiile primite, cu excepția cazului în care acestea contravin prevederilor legale.

(2) În cazul în care respectarea și executarea dispozițiilor prevăzute la alin. (1) determină dificultăți în executare care generează costuri suplimentare, aceste costuri vor fi acoperite pe cheltuielile achizitorului.

12.5. - (1) Executantul este responsabil de traseul corect al lucrărilor față de reperele date de achizitor, precum și de furnizarea tuturor echipamentelor, instrumentelor, dispozitivelor și resurselor umane necesare în vederea îndeplinirii responsabilității respective.

(2) În cazul în care pe parcursul execuției lucrărilor survine o eroare în poziția, cotele, dimensiunile sau aliniamentul oricărei părți a lucrărilor, executantul are obligația să rectifice eroarea constatată, pe cheltuielile sale, cu excepția situației în care eroarea respectivă este rezultatul datelor incorecte furnizate în scris de către proiectant. Pentru verificarea traseului de către proiectant executantul are obligația de a proteja și de a păstra cu grijă toate reperele, bornele sau alte obiecte folosite la traseul lucrărilor.

12.6. - Pe parcursul execuției lucrărilor și al remedierii viciilor ascunse executantul are obligația:

a) de a lua toate măsurile pentru asigurarea tuturor persoanelor a căror prezență pe santier este autorizată și de a menține santierul (atât timp cât acesta este sub controlul său) și lucrările (atât timp cât acestea nu sunt finalizate și ocupate de către achizitor) în starea de ordine necesară pentru evitarea oricărui pericol pentru respectivele persoane;

b) de a procura și de a întreține pe cheltuielile sale toate dispozitivele de iluminare, protecție, îngrădire, alarmă și pază, în cazul în care sunt necesare sau au fost solicitate de către achizitor sau de către alte autorități competente, în scopul protejării lucrărilor sau al asigurării confortului riveranilor;

c) de a lua toate măsurile rezonabile necesare pentru a proteja mediul pe și în afara santierului și pentru a evita orice pagubă sau neajuns provocat persoanelor, proprietăților publice sau altora, rezultat din poluare, zgomot sau alți factori generați de metodele sale de lucru.

12.7. - Executantul este responsabil pentru menținerea în bună stare a lucrărilor, materialelor, echipamentelor și instalațiilor care urmează să fie puse în opera de la data primirii ordinului de începere a lucrării până la data semnării procesului-verbal de recepție a acestuia.

12.8. - (1) Pe parcursul execuției lucrărilor și al remedierii viciilor ascunse executantul are obligația, în măsura permisă de respectarea prevederilor contractului, de a nu stăjeni inutil sau în mod abuziv:

a) confortul riveranilor, sau
b) calea de acces, prin folosirea și ocuparea drumurilor și a căilor publice sau private care deservesc proprietățile aflate în posesia achizitorului sau a oricărei alte persoane.

(2) Executantul va despăgubi achizitorul împotriva tuturor reclamațiilor, acțiunilor în justiție, daunelor-interese, costurilor, taxelor și cheltuielilor, indiferent de natura lor, rezultând din sau în legătură cu obligația prevăzută la alin. (1), pentru care responsabilitatea revine executantului.

12.9. - (1) Executantul are obligația de a utiliza în mod rezonabil drumurile sau podurile ce comunică cu sau sunt pe traseul santierului și de a preveni deteriorarea sau distrugerea acestora de trafic propriu sau al oricărui dintre subcontractanții săi; executantul va selecta traseele, va alege și va folosi vehiculele, va limita și va repartiza încărcăturile, în așa fel încât traficul suplimentar ce va rezulta în mod inevitabil din deplasarea materialelor, echipamentelor, instalațiilor sau a altora asemenea, de pe și pe santier, să fie limitat, în măsura în care este posibil, astfel încât să nu producă deteriorări sau distrugerile ale drumurilor și podurilor respective.

(2) În cazul în care natura lucrărilor impune utilizarea de către executant a transportului pe apă, prevederile alin. (1) vor fi interpretate în maniera în care prin "drum" se înțelege inclusiv ecluză, doc, dig sau orice altă structură aferentă căii navigabile și prin "vehicul" se înțelege orice ambarcațiune, iar prevederile respective se vor aplica în consecință.

(3) În cazul în care se produc deteriorări sau distrugerile ale oricărui pod sau drum care comunică cu sau care se află pe traseul santierului, datorită transportului materialelor, echipamentelor, instalațiilor sau altora asemenea, executantul are obligația de a despăgubi achizitorul împotriva tuturor reclamațiilor privind avarierea respectivelor poduri sau drumuri.

(4) Cu excepția unor clauze contrare prevăzute în contract, executantul este responsabil și va plăti consolidarea, modificarea sau ambonatizarea, în scopul facilitării transportului materialelor, echipamentelor, instalațiilor sau altora asemenea, a oricărui drumuri sau poduri care comunică cu sau care se află pe traseul santierului.

12.10. - (1) Pe parcursul execuției lucrării executantul are obligația:

a) de a evita pe cât posibil acumularea de obstacole inutile pe santier;
b) de a depozita sau de a retrage orice utilaje, echipamente, instalații, surplus de materiale;
c) de a aduna și de a îndepărta de pe santier dărâmăturile, molozul sau lucrările provizorii de orice fel, care nu mai sunt necesare.

(2) Executantul are dreptul de a reține pe santier până la sfârșitul perioadei de garanție numai acele materiale, echipamente, instalații sau lucrări provizorii, care ai sunt necesare în scopul îndeplinirii obligațiilor sale în perioada de garanție.

12.11. - Executantul răspunde, potrivit obligațiilor care îi revin, pentru viciile ascunse ale construcției, ivite într-un interval de (se precizează numărul de ani) de la recepția lucrării și după împlinirea acestui termen, pe toată durata de existență a construcției, pentru viciile structurii de rezistență, ca urmare a nerespectării proiectelor și detaliilor de execuție aferente execuției lucrării.

13. Responsabilitățile achizitorului

13.1. - La începerea lucrărilor achizitorul are obligația de a obține toate autorizațiile și avizele necesare în vederea execuției lucrărilor.

13.2. - (1) Achizitorul are obligația de a pune la dispoziție executantului, fără plată, dacă nu s-a convenit altfel, următoarele:

a) amplasamentul lucrării liber de orice sarcină;
b) suprafețele de teren necesare pentru depozitare și pentru organizarea de santier;
c) calea de acces rutier și racordurile de cale ferată;
d) racordurile pentru utilități (apa, gaz, energie, canalizare etc.), până la limita amplasamentului santierului.

(2) Costurile pentru consumul de utilități, precum și cel al contoarelor sau al altor aparate de măsurat se suportă de către executant.

13.3. - Achizitorul are obligația de a pune la dispoziție executantului întreaga documentație necesară pentru execuția lucrărilor contractate, fără plată, în 4 exemplare, la termenele stabilite prin graficul de execuție a lucrării.

13.4. - Achizitorul este responsabil pentru traseul axelor principale, a bornelor de referință, a căilor de circulație și a limitelor terenului pus la dispoziție executantului, precum și pentru materializarea cotelor de nivel în imediata apropiere a terenului.

13.5. - Achizitorul are obligația de a examina și de a măsura lucrările care devin ascunse în cel mult 5 zile de la notificarea executantului.

13.6 - Achizitorul este pe deplin responsabil de exactitatea documentelor si a oricaror alte informatii furnizate executantului, precum si de dispozițiile si livrările sale.

14. Inceperea si executia lucrarilor

14.1 - (1) Executantul are obligatia de a incepe lucrarile in timpul cel mai scurt posibil de la primirea ordinului in acest sens din partea achizitorului.

(se precizeaza data maxima de emitere a ordinului de incepere a executiei)

(2) Executantul trebuie sa notifice achizitorului si Inspectorii de Stat in Constructii, Lucrari Publice, Urbanism si Amenajarea Teritoriului data inceperii efective a lucrarilor.

14.2 - (1) Lucrarile trebuie sa se deruleze conform graficului general de executie si sa fie terminate la data stabilita. Datele intermediare prevazute in graficele de executie se considera date contractuale.

(se precizeaza datele intermediare, daca este cazul)

(2) Executantul va prezenta, la cererea achizitorului, dupa semnarea contractului, graficul de executie de detaliu, alcatuit in ordinea tehnologica de executie. In cazul in care, dupa opinia achizitorului, pe parcurs desfasurarea lucrarilor nu concorda cu graficul general de executie a lucrarilor, la cererea achizitorului executantul va prezenta un grafic revizuit, in vederea terminarii lucrarilor la data prevazuta in contract. Graficul revizuit nu al va scuti pe executant de nici una dintre angajamentele asumate prin contract.

(3) In cazul in care executantul intarzie inceperea lucrarilor, terminarea pregatirilor sau daca nu isi indeplineste angajamentele prevazute la clauza 12.1 alin. (2), achizitorul este indreptatit sa isi fixeze executantului un termen pana la care activitatea sa intre in normal si sa al avertizeze ca, in cazul neconformarii, la expirarea termenului stabilit ai va rezilia contractul.

14.3 - (1) Achizitorul are dreptul de a supraveghea desfasurarea executiei lucrarilor si de a stabili conformitatea lor cu specificatiile cuprinse in anexele la contract. Partile contractante au obligatia de a notifica, in scris, una celeilalte, identitatea reprezentantilor lor atestati profesional pentru acest scop, si anume a responsabilului tehnic cu executia din partea executantului si a dirigintei de santier sau, daca este cazul, a altei persoane fizice sau juridice atestate potrivit legii, din partea achizitorului.

(2) Executantul are obligatia de a asigura accesul reprezentantului achizitorului la locul de munca, in ateliere, depozite si oriunde ai desfasoara activitatile legate de indeplinirea obligatiilor asumate prin contract, inclusiv pentru verificarea lucrarilor asuse.

14.4 - (1) Materialele trebuie sa fie de calitatea prevazuta in documentatia de executie; verificarile si testarile materialelor folosite la executia lucrarilor, precum si conditiile de trecere a receptiei provizorii si a receptiei finale (calitative) sunt descrise in anexa/anexele la contract.

(2) Executantul are obligatia sa asigure instrumentele, utilajele si materialele necesare pentru verificarea, masurarea si testarea lucrarilor. Costul probelor si ancrarilor, inclusiv al manoperei aferente acestora, revine executantului.

(3) Probele neprevazute si comandate de achizitor pentru verificarea unor lucrari sau materiale puse in opera vor fi suportate de executant, daca se dovedeste ca materialele nu sunt corespunzatoare calitativ sau ca manopera nu este in conformitate cu prevederile contractului. In caz contrar achizitorul va suporta aceste cheltuieli.

14.5 - (1) Executantul are obligatia de a nu acoperi lucrarile care devin asuse, fara aprobarea achizitorului.

(2) Executantul are obligatia de a notifica achizitorului, ori de cate ori astfel de lucrari, inclusiv fundatiile, sunt finalizate, pentru a fi examinate si masurate.

(3) Executantul are obligatia de a dezveli orice parte sau parti din lucrare, la dispozitia achizitorului, si de a reface aceasta parte sau aceste parti din lucrare, daca este cazul.

(4) In cazul in care se constata ca lucrarile sunt de calitate corespunzatoare si au fost executate conform documentatiei de executie, cheltuielile privind dezvelirea si refacerea vor fi suportate de catre achizitor, iar in caz contrar, de catre executant.

15. Intarzierea si sistarea lucrarilor

15.1 - In cazul in care:

a) volumul sau natura lucrarilor neprevazute; sau

b) conditiile climatice extrem de nefavorabile; sau

c) oricare alti motive de intarziere care nu se datoreaza executantului si nu a survenit prin incalcarea contractului de catre acesta al indreptatesc pe executant sa solicite prelungirea termenului de executie a lucrarilor sau a oricarei parti din acestea, prin consultarea, partile vor stabili:

(i) orice prelungire a duratei de executie la care executantul are dreptul;

(ii) totalul cheltuielilor suplimentare, care se va adauga la pretul contractului.

15.2 - Fara a prejudicia dreptul executantului conform clauzei 24.1, acesta are dreptul de a sista lucrarile sau de a diminua ritmul executiei, daca achizitorul nu plateste in termen de 28 de zile de la expirarea termenului prevazut in clauza 18.2; in acest caz va notifica in scris acest fapt achizitorului.

16. Finalizarea lucrarilor

16.1 - Ansamblul lucrarilor sau, daca este cazul, oricare parte din acestea, prevazut sa fie finalizat intr-un termen stabilit prin graficul de executie, trebuie finalizat in termenul convenit de parti, termen care se calculeaza de la data inceperii lucrarilor.

16.2 - (1) La finalizarea lucrarilor executantul are obligatia de a notifica in scris achizitorului ca sunt indeplinite conditiile de receptie, solicitand acestuia convocarea comisiei de receptie.

(2) Pe baza situatiilor de lucrari executate confirmate si a constatariilor efectuate pe teren achizitorul va aprecia daca sunt intrunite conditiile pentru a convoca comisia de receptie. In cazul in care se constata ca sunt lipsuri sau deficiente acestea vor fi notificate executantului, stabilindu-se si termenele pentru remediere si finalizare. Dupa constatarea remedierii tuturor lipsurilor si deficientelor, la o noua solicitare a executantului, achizitorul va convoca comisia de receptie.

16.3 - Comisia de receptie are obligatia de a constata stadiul indeplinirii contractului prin corelarea prevederilor acestuia cu documentatia de executie si cu reglementarile in vigoare. In functie de constatările facute achizitorul are dreptul de a aproba sau de a respinge receptia.

16.4 - Receptia se poate face si pentru parti din lucrare, distincte din punct de vedere fizic si functional.

17. Perioada de garantie acordata lucrarilor

17.1 - Perioada de garantie decurge de la data receptiei la terminarea lucrarilor, pe ansamblu sau pe parti din lucrare distincte din punct de vedere fizic si functional, pana la receptia finala.

17.2 - (1) In perioada de garantie executantul are obligatia, in urma dispozitiilor date de achizitor, de a executa toate lucrarile de modificare, reconstrucție si remediere a viciilor, contractiilor si altor defecte a caror cauza este nerespectarea clauzelor contractuale.

(2) Executantul are obligatia de a executa toate activitatile prevazute la alin. (1), pe cheltuiala proprie, in cazul in care ele sunt necesare ca urmare a

- a) utilizarii de materiale, de instalatii sau a unei manopere neconforme cu prevederile contractului; sau
 - b) unui viciu de conceptie, acolo unde executantul este responsabil de proiectarea unei parti din lucrari; sau
 - c) neglijentei sau neindeplinirii de catre executant a oricarei dintre obligatiile explicite sau implicite care ii revin in baza contractului.
- (3) In cazul in care defectiunile nu s-au produs din vina executantului, lucrarile fiind executate de catre acesta conform prevederilor contractului, costul remedierilor va fi evaluat si platit ca lucrari suplimentare.

17.3 - In cazul in care executantul nu executa lucrarile prevazute la clauza 17.2 alin. (1), achizitorul este indreptatit sa angajeze si sa plateasca alte persoane care sa le execute. Cheltuielile aferente acestor lucrari vor fi recuperate de catre achizitor de la executant sau retinute din sumele cuvenite acestuia.

18. Modalitati de plata

LAVANS LUCRARE-03.11.2010(10000 RON)

2. 10.12.2010-10000 RON

3. 10.01.2010-11000 RON

19. Actualizarea pretului contractului

19.1 - Pentru lucrarile executate datorate de achizitor executantului sunt cele declarate in propunerea financiara, anexa la contract.

19.2 - Pretul contractului se actualizeaza utilizandu-se formula de actualizare convenita.

(se precizeaza formula de actualizare)

20. Asigurari

20.1 - (1) Executantul are obligatia de a incheia, inainte de inceperea lucrarilor, o asigurare ce va cuprinde toate riscurile care ar putea aparea privind lucrarile executate, utilajele, instalatiile de lucru, echipamentele, materialele pe stoc, personalul propriu si reprezentantii amputerniciti sa verifice, sa testeze sau sa receptioneze lucrarile, precum si daunele sau prejudiciile aduse catre terte persoane fizice sau juridice.

(2) Asigurarea se va incheia cu o agentie de asigurare. Contravaloarea primelor de asigurare va fi suportata de catre executant din capitolul "Cheltuieli indirecte".

(3) Executantul are obligatia de a prezenta achizitorului, ori de cate ori i se va cere, polita sau politile de asigurare si recipisele pentru plata primelor curente (actualizate).

(4) Executantul are obligatia de a se asigura ca subantreprenorii au incheiat asigurari pentru toate persoanele angajate de ei. El va solicita subantreprenorilor sa prezinte achizitorului, la cerere, politile de asigurare si recipisele pentru plata primelor curente (actualizate).

(5) Achizitorul nu va fi responsabil pentru nici un fel de daune-interese, compensatii platibile prin lege, in privinta sau ca urmare a unui accident ori prejudiciu adus unui muncitor sau altei persoane angajate de executant, cu exceptia accidentelor sau prejudiciilor rezultate din vina achizitorului, a agentilor sau a angajatilor acestora.

21. Amendamente

21.1 - Partile contractante au dreptul, pe durata indeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului prin act aditional numai in cazul aparitiei unor circumstante care lezeaza interesele comerciale legitime ale acestora si care nu au putut fi prevazute la data incheierii contractului.

22. Subcontractanti

22.1 - Executantul are obligatia de a incheia contracte cu subcontractantii desemnati, in aceleasi conditii in care el a semnat contractul cu achizitorul.

22.2 - (1) Executantul are obligatia de a prezenta la incheierea contractului toate contractele incheiate cu subcontractantii desemnati.

(2) Lista subcontractantilor cuprinzand datele de recunoastere a acestora, precum si contractele incheiate cu acestia se constituie in anexe la contract.

22.3 - (1) Executantul este pe deplin raspunzator fata de achizitor de modul in care indeplineste contractul.

(2) Subcontractantul este pe deplin raspunzator fata de executant de modul in care indeplineste partea sa din contract.

(3) Executantul are dreptul de a pretinde daune-interese subcontractantilor, daca acestia nu indeplinesc partea lor din contract.

22.4 - Executantul poate schimba oricare subcontractant numai daca acesta nu a indeplinit partea sa din contract. Schimbarea subcontractantului nu va modifica pretul contractului si va fi notificata achizitorului.

23. Penalitati, daune-interese

23.1 - In cazul in care, din vina sa exclusiva, executantul nu reuseste sa isi indeplineasca obligatiile asumate prin contract, achizitorul are dreptul de a deduce din pretul contractului, ca penalitati, o suma echivalenta cu o cota procentuala din pretul contractului.

(se precizeaza cota procentuala pentru fiecare zi/saptamana de intarziere, pana la indeplinirea efectiva a obligatiilor)

23.2 - In cazul in care achizitorul nu onoreaza facturile in termen de 28 de zile de la expirarea perioadei prevazute la clauza 18.2, acesta are obligatia de a plati, ca penalitati, o suma echivalenta cu o cota procentuala din plata neefectuata.

(se precizeaza cota procentuala pentru fiecare zi/saptamana de intarziere, pana la indeplinirea efectiva a obligatiilor, cota care, de regula, trebuie sa acopere dobanda practicata pe piata bancara)

24. Rezilierea contractului

24.1 - Nerespectarea obligatiilor asumate prin prezentul contract de catre una dintre parti da dreptul partii lezate de a cere rezilierea contractului de lucrari si de a pretinde plata de daune-interese.

24.2 - Achizitorul isi rezerva dreptul de a denunta unilateral contractul de lucrari in cel mult 30 de zile de la aparitia unor circumstante care nu au putut fi prevazute la data incheierii contractului si care conduc la modificarea clauzelor contractuale astfel incat indeplinirea contractului respectiv ar fi contrara interesului public.

24.3 - In cazul prevazut la clauza 24.2 executantul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzatoare pentru partea din contract indeplinita pana la data denuntarii unilaterale a contractului.

Formularul F3

Proiectivul: 0103 45000000 AMENAJARE SPATIU COMERCIAL
 Obiectul: 0001 45000000

Lista cu cantitatile de lucrari
 Deviz oferta: AMENAJARE SPATIU COMERCIAL, STR. UNIRII NR. 60
 P.F. VACARIU IOAN

Categorii de lucrari: 0121

- NR. SIMBOL ART.	CANTITATE	UM	PU MAT	VAL MAT	-
- D E N U M I R E			PU MAN	VAL MAN	-
	A R T I C O L		PU UTI	VAL UTI	-
			PU TRA	VAL TRA	-
- SPOR MAT MAN UTI	GR./UA	GR.TOT.		T O T A L	-
001 RPCXK04C [1] MP.	52.000		59.01	3068.52	
PADOSEALA RECE DIN GRESIE*			17.50	910.00	
			0.20	10.40	
			0.00	0.00	
	0.020	1 Total=		3988.92	
002 RPCK42A1 M	80.000		3.83	306.19	
PLINTE DIN GRESIE CERAMICA DE MAX.15CM			3.43	274.40	
INALTIME, ORZONTALE LA FERETI*			0.00	0.00	
			0.00	0.00	
	0.005	0 Total=		580.59	
003 CF24C1 [1] MP.	52.000		29.14	1515.28	
PLAFON GIPSCARTON CASETAT			21.00	1092.00	
			0.00	0.00	
			0.00	0.00	
	0.014	1 Total=		2607.28	
004 RPEI01C1 [1] BUC.	1.000		709.10	709.10	
REPARATII INSTALATIE ELECTRICA			385.00	385.00	
INTERIOARA			0.00	0.00	
			0.00	0.00	
	0.144	0 Total=		1094.10	
005 EE11B1 [2] BUC.	6.000		8.95	53.67	
MONTAT SPOTURI			6.51	39.06	
			0.00	0.00	
			0.00	0.00	
	0.000	0 Total=		92.73	
006 EE14A1 [3] BUC.	7.000		201.86	1413.00	
MONTAT LAMPI INCANDESCENTE SI			35.00	245.00	
FLUORESCENTE DE TIPURI DIFERITE			0.00	0.00	
			0.00	0.00	
	0.002	0 Total=		1658.00	
007 ED08A1 [5] BUC.	10.000		12.24	122.40	
FRIZA MONTATA INCROPAT CONSTR.NORMALA			4.90	49.00	
IMPERMEABILA SAU NORMALA CU CONTACT			0.00	0.00	
PROTECTIE			0.00	0.00	

	0.000	0 Total=	171.40
008 1A01A1 [3] BUC.	1.000	2115.40	2115.40
MONTAT CAZAN APA CALDA 24KW		304.57	304.57
		0.00	0.00
		0.00	0.00
	0.007	0 Total=	2419.97
009 RPCT42A1 [1] BUC.	2.000	0.00	0.00
DEMONTAREA SOBELOR SI SEMINEURILOR DIN		175.00	350.00
PLACI DE CERAMICA *		0.00	0.00
		0.00	0.00
	0.000	0 Total=	350.00
010 IB01A01 [2] BUC.	4.000	270.63	1082.52
MONTARE RADIATOARE DIN FONTA,OTEL ,		109.76	439.04
OTELAT DE APA CALDA CU H=600MM		0.00	0.00
		0.00	0.00
	*0.001	0 Total=	1521.56
011 CF23H1 [5] MP.	120.000	17.03	2043.60
TENCUIALA CU STRUCTURA PRINDERE PE RAMA		17.08	2049.60
(RIGIPS)		0.00	0.00
		0.00	0.00
	0.019	2 Total=	4093.20
012 RPCXRO2B [2] MP.	100.000	4.00	400.00
ZUGRAVELI LAVABILE PE GLET		3.50	350.00
		0.00	0.00
		0.00	0.00
	0.001	0 Total=	750.00
013 RPCT19H1 [1] MP.	52.000	0.00	0.00
DESFACEREA PARDOSELILOR GRESIE		6.08	316.16
		0.00	0.00
		0.00	0.00
	0.000	0 Total=	316.16

Cheltuieli directe din articole:

GREUTATE	MATERIALE	MANOPERA	UTILAJ	TRANSPORT	TOTAL
4.722	12829.68	6803.83	10.40	0.00	19643.91

Din care:

Valoare aferenta utilaje termice	=	0.00
Valoare aferenta utilaje electrice	=	10.40

Alte cheltuieli directe:

-CAS:	(	6803.83 +	10.40 * 0.000 +	
		0.00 * 0.200)	* 0.20800 =	1 415.20
-SOMAJ:	(	6803.83 +	10.40 * 0.000 +	
		0.00 * 0.200)	* 0.00500 =	34.02
-FD. SANATATE 5.2%	(	6803.83 +	10.40 * 0.000 +	
		0.00 * 0.200)	* 0.05200 =	353.80

-FOND PASTI DE MUNCA 0.70%
 $6803.83 + 10.40 + 0.000 + 0.00 + 0.200 + 0.00700 = 47.63$

-FOND DE RISC 0.159%
 $6803.83 + 10.40 + 0.000 + 0.00 + 0.200 + 0.00159 = 10.82$

-contributie fond cm 0.85%
 $6803.83 + 10.40 + 0.000 + 0.00 + 0.200 + 0.00850 = 57.83$

Total cheltuieli directe:

GREUTATE	MATERIALE	MANOPERA	UTILAJ	TRANSPORT	TOTAL
4.722	12829.68	8723.12	10.40	0.00	21563.20

Cheltuieli indirecte:

$21563.20 + 0.1000 = 2156.32$

Profit:

$23719.52 + 0.0500 = 1185.98$

TOTAL GENERAL DEVIZ: 24 905.50
 TVA 24905.50 + 24.0% = 5 977.32
 TOTAL cu TVA 30 882.82

CONTRACTANT (OFERTANT)



-FOND DE MUNCA 0.70%		
6803.83 +	10.40 * 0.000 +	
0.00 * 0.200) * 0.00700 =		47.63
-FOND DE RISC 0.159%		
6803.83 +	10.40 * 0.000 +	
0.00 * 0.200) * 0.00159 =		10.82
-Contributie fond cm 0.85%		
6803.83 +	10.40 * 0.000 +	
0.00 * 0.200) * 0.00850 =		57.83
Total cheltuieli directe:		
GREUTATE	MATERIALE	MANOPERA
4.722	12829.68	8723.12
		UTILAJ
		10.40
		TRANSPORT
		0.00
		TOTAL
		21563.20
Cheltuieli indirecte:		
	21563.20 * 0.1000 =	2 156.32
Profit:		
	23719.52 * 0.0500 =	1 185.98
TOTAL GENERAL DEVIZ:		24 905.50
TVA	24905.50 * 24.0% =	5 977.32
TOTAL cu TVA		30 882.82

CONTRACTANT (OFERTANT)





Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Craiova
SOCIETATEA PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
LEX FORTIS

Craiova, Str. Dezrobirii, nr. 1D, et. 1-3, Județul Dolj C.I.F. RO 39747860
IBAN: RO17 BREL 0002 0018 2307 0101 LIBRA INTERNET BANK
tel/fax 0351 413 145 0730 199 502; 0744 594 480
contact@lexfortis.ro www.lexfortis.ro

Dosar nr. 1111/2020

PROCES -VERBAL
Incheiat azi 28.09.2020 ora 12:45

Subsemnatul, **IVANOVICI DRAGOȘ THEODOR**, executor judecătoresc în cadrul S.P.E.J. LEX FORTIS, cu sediul în Craiova, str. Dezrobirii, nr.1D, et.1-3, județ Dolj, din circumscripția Camerei Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Craiova,

Având în vedere cererea de constatare de urgență a unei stări de fapt, formulată de petenta SC CELIROM SRL, cu sediul în Craiova, str. Rovine, bl. E18, sc.1, ap.5, CUI 18894175, reprezentată prin Adm. Calin Cristiana Lisa, în temeiul dispozițiilor art.364 Cod Procedura Civilă, în contradictoriu cu RAADPFL Craiova cu sediul în Craiova, str.Breștei, nr.129A, reținem următoarele:

Prin cererea înregistrată sub numărul sus-mentionat, petenta SC CELIROM SRL a solicitat constatarea stării de fapt a imobilului situat în Craiova, str Unirii nr.60, respectiv a dotarilor și amenajărilor imobilului respectiv, care se afla în folosința sa. În acest sens, se arată că spațiul este folosit de către petenta în baza asocierii cu fostul chirieas Vacariu Ioan, conform Contractului de închiriere nr.905/13.09.2010. Asocieria a fost aprobată prin Hotărârea nr.280/14.12.2012 a Consiliului de administrație al RAADPFL. Prin urmare, în vederea efectuării constatării, nu este necesar concursul părții în contradictoriu cu care se face constatarea.

Constatăm că sunt îndeplinite condițiile art. 364 C.Pr.Civilă, având în vedere că pe rolul instanței se afla înregistrat dosarul nr 1630/215/2020, având ca obiect evacuarea spațiului menționat și fiind pronunțată deja o hotărâre judecătorească în acest sens (Sentința nr. 3813/2020 pronunțată de Judecătoria Craiova la data de 18.06.2020)

Fata de cele consemnate, azi, 29.09.2020, m-am deplasat la locul efectuării constatării, astfel cum a fost indicat de reprezentantul petentei, respectiv în Craiova, str Unirii nr.60, unde am constatat că destinația spațiului este de spațiu comercial – comercializare articole îmbracaminte.

Accesul a fost permis de către reprezentanta petentei, nefiind prezente alte persoane.

Se constată următoarele dotări/amenajări ale imobilului situat în Craiova, str Unirii nr.60:

- Imobilul este placat la exterior, în partea inferioară, cu cărămidă aparentă
- Dispune de vitrina comercială din PVC culoarea albă și geam tip termopan
- În interior, podeaua este placată cu gresie pe toată suprafața spațiului
- Există compartimentări/amenajări interioare din RIGIPS
- Peretii interioari sunt placați cu RIGIPS



Camera Executonlor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Craiova
**SOCIETATEA PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
LEX FORTIS**

Craiova, Str. Dezrobirii, nr. 1D, et. 1-3, Județul Dolj C.I.F. RO 39747860
IBAN: RO17 BREL 0002 0018 2307 0101 LIBRA INTERNET BANK
tel/fax 0351 413 145 0730 199 502 0744 594 480
contact@lexfortis.ro www.lexfortis.ro

- Spațiul are tavan „fals” din plăci cu corpuri de iluminat încorporate
- Uși interioare din PVC
- Sistem încălzire cu centrala termică pe gaze naturale și calorifere
- Climatizare aer condiționat
- Grup sanitar, având pereți plăcați cu faianță
- Sistem de alarmă
- Sistem supraveghere video
- Spațiul este bransat la rețelele de alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale

Se menționează că au fost efectuate fotografii la fața locului, care sunt parte integrantă din prezentul proces verbal de constatare.

Prezentul proces verbal are puterea înscrisului autentic și va fi comunicat, în copie, tuturor părților.

Prezentul proces-verbal s-a întocmit, în conformitate cu dispozițiile art. 364 C.proc.civ., în 3 (trei) exemplare 1 (unul) pentru dosar, 1 (unul) pentru petenta și 1 (unul) pentru RAADPFL

**Executor judecătoresc
IVANOVICI DRAGOȘ THEODOR**



**Petenta
SC CELIROM SRL**

C.S.S.V.
120.000 LEI

S.C. ROMPREST S.R.L.

Capital social vărsat 2.000.000 lei
Nr. Ord. Reg. Com./an J16/169/2000
C.U.I. 13033387, atribut fiscal R
Str. Fintina Popova nr.42,
Craiova, județul Dolj
Contul 3274.1/ROL
Banca Comercială Română
Sucursala Jiul - Craiova

Seria DJVDM

FACTURĂ FISCALĂ

No 8590030 91

Cumpărător SC CELIROM S.R.L.

Jiul 1405/2000

Codul fiscal 801639175

Sediul CRAIOVA

Județul DOLJ

Contul 3019116830512620001

Banca PJR PATROLA

Nr. facturii 8590030
Data (ziua, luna, anul) 29.11.2000
Nr. avizului de însoțire a mărfii (dacă este cazul)

Cota T.V.A. 24 %

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unitar (fără TVA) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
1	Tramplărie PVC	huc	1	884,09	287,00	212,90
				Adulău cu dău. nr. 5010010		

IVAN DARIA-FLORENTINA
C.I. OT 091334
CNP:2870413280016

Semnătura și
ștampila
furnizorului



Date privind expediția
Numele delegatului Linușu Linușu
Buletinul/cartea de identitate
seria OX nr. 201146 eliberat(ă) Craiova
Mijlocul de transport nr. 8715 huc
Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la
data de 29.11.2000 ora 13.35
Semnăturile

TOTAL,
din care:
accize

Semnătura
de primire

884,09

212,90

Total de plată
(col.5+col.6)

1100

Sistem unitar de înregistrare și sumare așigurat de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. "Impozitarea Națională" S.A.

120.000 LEI

S.C. ROMPREST S.R.L.

Capital social vărsat 2.000.000 lei

Nr. Ord. Reg. Com./an J16/169/2000

C.U.I. 13033387, atribut fiscal R

Str. Fintina Popova nr.42,

Craiova, județul Dolj

Contul 3274.1/ROL

Banca Comercială Română

Sucursala Jiul - Craiova

Seria DJVDM

Nr. 8590078

FACTURĂ
FISCALĂ

Cumpărător SC CELROK SRL

J16/1405/2006

Codul fiscal RO 18394175

Sediul CRAIOVA

Județul DOLJ

Contul

Banca BCR ATENA

Nr. facturii 8590078

Data (ziua, luna, anul) 10.01.2011

Nr. avizului de însoțire a mărfii (dacă este cazul)

Cota T.V.A. 24 %

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unitar (fără TVA) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
1	Po transportare PC	hr	1	2147,41	2147,41	522,59
Achitat cu chit nr. 5010083 TOTAL, din care: accize 2147,41 522,59 X Total de plată (col.5+col.6) 2700,00						
Semnătura și ștampila furnizorului ITAN DARIA-FLORENTINA C.U. OT 091334 TIN: 2670413280016		Date privind expediția Numele delegatului Buletinul/cartea de identitate seria BY nr. 22335 eliberat(ă) Mijlocul de transport nr. 18 380 Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la data de 10.01.2011 ora 11:35		Semnătura de primire 2700,00		

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

ACORDUL ACCES
LA SISTEMUL DE DISTRIBUTIE GAZE NATURALE
Nr. 10953760 din data 02.12.2010

Departament Clientela
Serviciul Acces Gaz si Reclamatii
Birou Regional Vest Craiova
PL Craiova, str. Bibescu, nr. 33, jud. Dolj
contact-retele@distrigazsud-retele.ro

Catre,
DI. VACARIU IOAN
Strada VIITORULUI, nr. 12, loc.
CRAIOVA, jud. Dolj, cod 200786

Cod interfata DGSR 97173
POD DGSR DGSDJCRA0000228313
Cont contract 2001534487

Stimate solicitant,

- Urmare cereri dvs. nr. 920050937 din data de 08.11.2010, va comunicam acordul nostru privind accesul la sistemul de distributie din localitatea **CRAIOVA, judetul Dolj**
 - Acordul de acces la sistemul de distributie consta in rezervarea de capacitate pentru alimentarea cu gaze naturale a urmatoarelor aparate de utilizare:
 - **CENTRALA TERMICA** debit 3,0000 m3/h x 1 BUC = 3,0000 m3/h
 - Total debit 3,0000 m3/h
 - Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului din **Calea UNIRII, nr. 60**, localitatea **CRAIOVA, judetul Dolj**, se va face astfel:
 - realizarea unei instalatii de utilizare gaze naturale din bransamentul, postul de reglare existent
 - realizarea unei extinderi (modificare) a instalatiei de utilizare gaze naturale din bransamentul, postul de reglare-masurare existent (client existent)
- Acordul de acces s-a emis pentru: Inst. de utilizare din bransam. existent**
- Durata de valabilitate a prezentului acord de acces este de 12 luni de la data emiterii cu posibilitatea prelungiri, la cererea solicitantului, cu inca 12 luni. Solicitarea de prelungire trebuie facuta pe perioada de valabilitate a prezentului document, cu cel tarziu 15 zile inainte de expirare.
 - Operatorul licentiat nu isi asuma riscul in cazul in care cladirea nu indeplineste conditiile tehnice de racordare la Sistemul de Distributie.
 - Proiectarea si executarea instalatiei de utilizare se face numai de catre agenti economici autorizati de ANRE, conform prevederilor legislatiei in vigoare
 - In cazul reorganizarii judiciare a operatorului licentiat, acordul de acces emis de acesta ramane valabil cu respectarea prevederilor de la punctul 4

Inainte de inceperea executiei lucrarii veti contacta o firma autorizata ANRE in vederea proiectarii instalatiei de utilizare. Aceasta va depune proiectul pentru avizare la registratura din PL Craiova, str. Bibescu, nr. 33, jud. Dolj. Avizarea proiectului tehnic facuta in baza prezentului document este valida pe perioada valabilitatii acordului de acces. Expirarea acordului de acces presupune emiterea unui nou acord de acces si depunerea proiectului tehnic pentru reavizare.
Acordul de acces a fost prelungit pana la data _____

Sef Birou Acces Gaz
PRICOIU PRICUNDA DANIELA



Emitent

VIRTOSU GHEORGHE

STRADA SRI. DECELE 101
BUCURESTI
UNCT. DE LUCRU GARA
Str. Ebesco Nr. 33

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

INSTALAȚIE UTILIZARE GAZE NATURALE PRESIUNE JOASĂ DIN BRANȘAMENT EXISTENT

22.12.2010
CALESCU IOAN

[Signature]

Beneficiar: **VĂCARIU IOAN**
Abonat: **VĂCARIU IOAN**
Adresa : str. Calea Unirii, nr. 60
Localitatea : Craiova , jud. Dolj

Executant: *S.C. DIVERSINST S.R.L.*
Contract nr. *10212/2010*
Sediul: *1451-VI 16* *[Signature]*

[Stamp: DIVERSINST, J16-3102-92, 2, CRAIOVA - ROMANIA]
Ing. PRICĂ DORIAN
Inst. AUT. ANRGN GRAD I D
Nr. 411070764
[Signature]

Ing. **PRICĂ DORIAN**
Inst. AUT. ANRGN GRAD I D
Nr. 411070764
Instalator autorizat
Autorizația nr. gradul telefon *0251/425299*

FACTURA FISCALA

Nr. 13033387 - 0000000000

Str. Fintina Popova nr.42

Crailova, judetul Dolj

ROMPREST S.R.L.

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

S.C. ROMPREST S.R.L.

Nr. Ord. Reg. Com./an J16/169/2000

C.U.I. 13033387, atribut fiscal R

Str. Fintina Popova nr.42,

Crailova, judetul Dolj

Seria DJVNO Nr. 5010078 91.

CHITANȚA Nr. 5010078

Data 03.11.2000

Am primit de la

Adresa Str. Vitorului nr.12

Suma de 10.000 RON adica 10000 lei

reprezentand cu avans lucrarile cf contract

Casier,

n HG nr. 831/1997 si OMFP 985/2002. Tipărit sub supravegherea C.N. "Imprimeria Națională" S.A. 14-1
d unitat de inscriere și numerotare asigurat de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

IVAN DARIA-FLORENTINA
C.I. OT 091334
CNP:2870413280016

se achita cu chit nr
5010081

Semnătura și
stampila
furnizorului

Date privind expeditia
Numele delegatului Vitorului

Buletinul/carteia de identitate

seria bx nr 153588

Mijlocul de transport

nr

Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra

data de 03.11.2000 ora 13.30

Semnăturile

TOTAL
din care:
accize

Semnătura
de primire

8064,52 1935,48

Total de plată
(col.5+col.6)

10.000,00

Sistem unitar de inscriere și numerotare asigurat de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

ACORD DE ACCES
LA SISTEMUL DE DISTRIBUTIE GAZE NATURALE
Nr. 10953760 din data 02.12.2010

Departament Clientela
Serviciul Acces Gaz si Reclamatii
Birou Regional Vest Craiova
PL Craiova, str. Bibescu, nr. 33, jud. Dolj
contact-retele@distrigazsud-retele.ro

Catre,
DI. VACARIU IOAN
Strada VIITORULUI, nr. 12, loc.
CRAIOVA, jud. Dolj, cod 200786

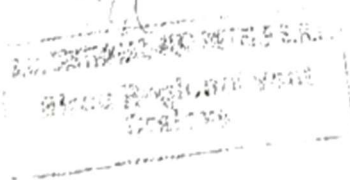
Cod interfata DGSR 97173
POD DGSR DGSDJCRA0000228313
Cont contract 2001534487

Stimate solicitant,

- Urmare cereri dvs. nr. **920050937** din data de **08.11.2010**, va comunicam acordul nostru privind accesul la sistemul de distributie din localitatea **CRAIOVA**, **judetului Dolj**
 - Acordul de acces la sistemul de distributie consta in rezervarea de capacitate pentru alimentarea cu gaze naturale a urmatoarelor aparate de utilizare:
 - CENTRALA TERMICA**: debit **3,0000 m3/h x 1 BUC = 3,0000 m3/h**
 - Total debit: **3,0000 m3/h**
 - Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului din **Calea UNIRII**, nr. **60**, localitatea **CRAIOVA**, **judetului Dolj**, se va face astfel:
 - realizarea unei instalatii de utilizare gaze naturale din bransamentul, postul de reglare existent
 - realizarea unei extinderi (modificare) a instalatiei de utilizare gaze naturale din bransamentul, postul de reglare-masurare existent (client existent).
- Acordul de acces s-a emis pentru: Inst.de utilizare din bransam. existent**
- Durata de valabilitate a prezentului acord de acces este de 12 luni de la data emiterii cu posibilitatea prelungiri, la cererea solicitantului, cu inca 12 luni. Solicitarea de prelungire trebuie facuta pe perioada de valabilitate a prezentului document, cu cel tarziu 15 zile inainte de expirare.
 - Operatorul licentiat nu isi asuma riscul in cazul in care cladirea nu indeplineste conditiile tehnice de racordare la Sistemul de Distributie.
 - Proiectarea si executarea instalatiei de utilizare se face numai de catre agenti economici autorizati de ANRE, conform prevederilor legislatiei in vigoare.
 - In cazul reorganizarii judiciare a operatorului licentiat, acordul de acces emis de acesta ramane valabil cu respectarea prevederilor de la punctul 4

Inainte de inceperea executiei lucrarii veti contacta o firma autorizata ANRE in vederea proiectarii instalatiei de utilizare. Aceasta va depune proiectul pentru avizare la registratura din PL Craiova, str. Bibescu, nr. 33, jud. Dolj. Avizarea proiectului tehnic facuta in baza prezentului document este valida pe perioada valabilitatii acordului de acces. Expirarea acordului de acces presupune emiterea unui nou acord de acces si depunerea proiectului tehnic pentru reavizare.
Acordul de acces a fost prelungit pana la data _____

Sef Birou Acces Gaz
PRICOIU PRICUNDA DANIELA



Emitent

VIRTOSU GHEORGHE

STRADA SRI. DECELE 101
BUCURESTI
UNCT. DE LUCRU GARA
Str. Ebesco Nr. 33

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

INSTALAȚIE UTILIZARE GAZE NATURALE PRESIUNE JOASĂ DIN BRANȘAMENT EXISTENT

22.12.2010
CALESCU IOAN

[Signature]

Beneficiar: **VĂCARIU IOAN**

Abonat: **VĂCARIU IOAN**

Adresa : str. Calea Unirii, nr. 60

Localitatea : Craiova , jud. Dolj

Executant: *S.C. DIVERSINST S.R.L.*
Contract nr. *10212/2010*
Sediul: *1451-VI 101* *[Signature]*
Semnatura.....

[Stamp: DIVERSINST, J16-3102-92, 2, CRAIOVA - ROMANIA]
[Signature]
Ing. PRICĂ DORIAN
Inst. AUT. ANRGN GRAD I D
Nr. 411070764

Ing. PRICĂ DORIAN
Inst. AUT. ANRGN GRAD I D
Nr. 411070764

Instalator autorizat
Autorizația nr. gradul telefon *0251/425299*

FACTURA FISCALA

Nr. 13033387 - 0000000000

Str. Fintina Popova nr.42

Crailova, judetul Dolj

ROMPREST S.R.L.

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

Serviziile de transport

S.C. ROMPREST S.R.L.

Nr. Ord. Reg. Com./an J16/169/2000

C.U.I. 13033387, atribut fiscal R

Str. Fintina Popova nr.42,

Crailova, judetul Dolj

Seria DJVNO Nr. 5010078 91.

CHITANȚA Nr. 5010078

Data 03.11.2000

Am primit de la

Adresa Str. Vitorului nr.12

Suma de 10.000 RON adica 10000 lei

reprezentand cu avans lucrari cf contract

Casier,

n HG nr. 831/1997 si OMFP 98/2002. Tipărit sub supravegherea C.N. "Imprimeria Națională" S.A. 14-1
d unitat de inscriere și numerotare asigurat de Ministerul Finanelor Publice și C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

IVAN DARIA-FLORENTINA
C.I. OT 091334
CNP:2870413280016

se achita cu chit nr
5010081

Semnătura și
stampila
furnizorului

Date privind expeditia
Numele delegatului Vitorului

Buletinul/carteia de identitate

seria bx nr 153588

Mijlocul de transport

nr

Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra

data de 03.11.2000 ora 13.30

Semnătura

TOTAL
din care:
accize

Semnătura
de primire

8064,52 1935,48

X

Total de plată
(col.5+col.6)

10.000,00

Sistem unitar de inscriere și numerotare asigurat de Ministerul Finanelor Publice și C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

S.C. "RODUL NOSTRU" S.R.L.
 Căminul social, Calea 2000 EUR nr. 1
 Cluj Napoca, Reg. Tran. Sca. nr. 16/195/2000
 CUI: 13033387, alinut fiscal R
 Str. Fintina Popova nr.42,
 Craiova, județul Dolj
 Căminul 3274/1/1901
 Banca Comerțiată Română
 Sucursala Jiul - Craiova

[illegible]

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unitar (fără TVA) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea TVA - lei -
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
1	Contravaloare lucrări conform contract	bu	1	8870,96	8870,96	2129,04

Craiova, județul Dolj

Seria DJVNO Nr. 5010082 91.

Data 07.01.2011

Am primit de la P. + Maria Ionescu
Adresa Str. Unirii Nr. 12
Suma de 11.000 RON adica in prezenta lui
reprezentand cu putere de contract

Casier ROMBEST

Conform HG nr. 831/1997 și OMFP 989/2002. Tipărit sub supravegherea C.N. "Imprimeria Națională" S.A. 14-4-1
Sistemul unitar de înscriere și numerotare asigurat de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

IVAN DARIA-FLORENTINA
C.I. OT 091334
TEL: 2870413280016

Achitael en	chit. nr
5010032	

Semnătura și
stampila
furnizorului

Date privind expediția
Numele delegatului Vasilescu Ion.....

Buletinul/carteia de identitate
seria BX nr. 262558 eliberată(ă).....

Mijlocul de transport auto.....
nr.

Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la
data de 03.01.2011 / ora 12:30

Semnăturile

TOTAL,
din care:
accize

Semnătura
de primire

8870, 96	2129, 04
----------	----------

	X
--	---

Total de plată
(col.5+col.6)Total de plată
(col.5+col.6)

11.000,00

Nr. Ord. Reg. Com./an J16/169/2000

C.U.I. 13033387, atribut fiscal R

Str. Fintina Popova nr.42,

Craiova, judetul Dolj

Contul 3274/1000

Statul Contractat Romania

Succesul Jui - Craiova

ROMPREST S.R.L.

Cota T.V.A. 24 %

FISCALA

Nr. facturi 500008

Data (ziua, luna, anul) 03.11.2010

Nr. avizului de insotire a marfii (doar este cazul)

Nr. crt	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unitar (fără TVA) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A - lei -
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
1	Go avans lucrări conform contract	buc	1	8064,52	8064,52	1935,48

S.C. ROMPREST S.R.L.

Nr. Ord. Reg. Com./an J16/169/2000

C.U.I. 13033387, atribut fiscal R

Str. Fintina Popova nr.42,

Craiova, judetul Dolj

Seria DJVNO Nr. 5010081 91.

CHITANȚA Nr. 5010081

Data 03.12.2010

Am primit de la P. Vasilescu Ion
Adresa Str. Fintina Popova nr.42
Suma de 10.000,00 adică zece mii lei
reprezentând ct. lucrări cf. contract

Casier,

Conform HG nr. 851/1997 și OMFP 989/2002. Tipărit sub supravegherea C.N. "Imprimeria Națională" S.A. 14-4-1
Sistemul unitar de înscriere și numerotare asigurat de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

CNP:2670413280016

Semnătura și ștampila furnizorului	Date privind expediția Numele delegatului Vasilescu Ion Buletinul/cartea de identitate seria BX nr. 25558 eliberat(ă) Mijlocul de transport C.A.S. nr. Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la data de 03.11.2010 ora 15.00 Semnăturile	TOTAL, din care: accize	8064,52	1935,48
		Semnătura de primire	Total de plată (col.5+col.6)	X
			10.000,00	

Conform HG nr. 851/1997 și OMFP nr. 989/2002. Tipărit sub supravegherea C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

1/1 x 100%

Sistem unitar de înscriere și numerotare asigurat de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

S.C. ROMPREST S.R.L.
Capital social - Valoarea 2.000.000 lei
Nr. Dec. Reg. Com./an 16/169/2000
C.U.I. 13033387, atribut fiscal R
Str. Fintina Popova nr.42,
Craiova, judetul Dolj
Codul 3274.1/2011
Banca Comercială Română
Sucursala Jiu - Craiova

FACTURA FISCALA

Valoarea
11.000,00
1450716779
Str. Valeriu
10113
10113
10113
10113

Nr. factură 3520077
Data (ziua, luna, anul) 07.01.2011
Nr. avizului de însoțire a mărfii
(dacă este cazul)

Cota TVA 24 %

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fără TVA) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea TVA - lei -
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
1	Contravaloare lucrări conform contract	bur	1	8870,96	8870,96	2129,04

S.C. ROMPREST S.R.L.
Nr. Ord. Reg. Com./an 16/169/2000
C.U.I. 13033387, atribut fiscal R
Str. Fintina Popova nr.42,
Craiova, judetul Dolj

Seria DJVNO Nr. 5010082 91.

CHITANȚA Nr. 5010082
Data 07.01.2011

Am primit de la P.F. Valeriu Ion
Adresa Str. Valeriu nr. 12
Suma de 11.000,00 lei adică reprezentând
reprezentând P.F. lucrări cf. contract

Casier ROMPREST

Conform HG nr. 831/1997 și OMFP 989/2002. Tipărit sub supravegherea C.N. "Imprimeria Națională" S.A. 14-4-1
Sistemul unitar de înregistrare și numerotare asigurat de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

IVAN DARIA-FLORENTINA C.I. OT 091334 NP:2870413280016		TOTAL din care: accize		8870,96	2129,04
Semnătura și ștampila furnizorului		Buletinul/cartea de identitate seria. IX. nr. 262558 eliberat(ă) nr. 0559		X	
Data privind expediția Numele delegatului Valeriu Ion		Mijlocul de transport nr. 0559		Total de plată (col.5+col.6)	
Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la data de 07.01.2011 ora 12.30		Semnătura de primire		11.000,00	

Nr. Ord. Reg. Com./an J16/169/2000

C.U.I. 13033387, atribut fiscal R

Str. Fințina Popova nr.42,

Craiova, județul Dolj

Căminul 3274, 10+01

Statut Comercial Român

Succesori Jint - Craiova

ROMPREST S.R.L.

Cota T.V.A. 24 %

FISCALA

Nr. facturi

5010081

Data (ziua, luna, anul) 03.11.2010

Nr. avizului de însoțire a mărfii (dacă este cazul)

Nr. crt	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unitar (fără TVA) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
1	Go avans lucrări conform contract	buc	1	8064,52	8064,52	1935,48

S.C. ROMPREST S.R.L.

Nr. Ord. Reg. Com./an J16/169/2000

C.U.I. 13033387, atribut fiscal R

Str. Fințina Popova nr.42,

Craiova, județul Dolj

Seria DJVNO Nr. 5010081 91.

CHITANȚA Nr. 5010081

Data 03.12.2010

Am primit de la P. Vasilescu Ion
 Adresa Str. Fințina Popova nr.42
 Suma de 10.000,00 adică peca. nr. 100
 reprezentând rt. lucrări cf. contract

Casier,

Conform HG nr. 851/1997 și OMFP 989/2002. Tipărit sub supravegherea C.N. "Imprimeria Națională" S.A. 14-4-1
 Sistemul unitar de înscris și numerotare asigurat de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

OMP-2670413280016

Semnătura și ștampila furnizorului	Date privind expediția Numele delegatului <u>Vasilescu Ion</u> Buletinul/cartea de identitate seria <u>bx</u> nr. <u>25558</u> eliberat(ă) <u>03.11.2010</u> Mijlocul de transport <u>03.11.2010</u> nr. <u>03.11.2010</u> Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la data de <u>03.11.2010</u> ora <u>15.00</u> Semnăturile	TOTAL, din care: accize	8064,52	1935,48
		Semnătura de primire	Total de plată (col.5+col.6)	X
			10.000,00	

Conform HG nr. 851/1997 și OMFP nr. 989/2002. Tipărit sub supravegherea C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

1/1 x 100%

Sistem unitar de înscris și numerotare asigurat de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. "Imprimeria Națională" S.A.