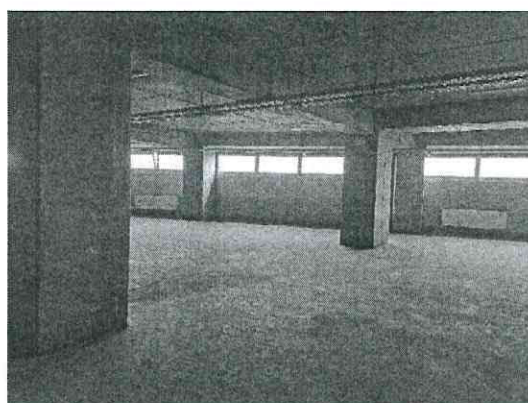


EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766448270 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2025050701	din	07.05.2025
Nota de comandă	107602	din	31.03.2025

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Restaurant situat în incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal, situat în Craiova, bd. Ilie Balaci, nr. 8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, județul Dolj



CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2025-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 107602 din 31.03.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 07.05.2025.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *Restaurant situat în incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal, situat în Craiova, Bd. Ilie Balaci, nr. 8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, 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 estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea stabilirii chiriei minime, necesară organizării procedurii de închiriere prin licitație publică, definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Pentru determinarea valorii de piață a imobilului s-a utilizat abordarea prin venit-metoda capitalizării directe, iar pentru determinarea chiriei minime în vederea închirierii s-a utilizat abordarea prin venit- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București.

Inspeția s-a efectuat în prezența reprezentantului proprietarului.

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

Valoarea de piață a imobilului, este:

949.625 lei

Valoarea estimată a chiriei minime, în vederea închirierii, este:

Chiria minimă lunară 11.738 lei/lună

Chiria minimă anuală 140.857 lei/an

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



A handwritten signature in black ink, appearing to be "MB", written over a horizontal line.

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	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 EVALUĂRII	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	12
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	14
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
2 PREZENTAREA DATELOR DE ÎNTRARE 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 IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	21
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe	22
4.2.2. Abordarea prin venit - metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)	24
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXE	27

SINTEZA EVALUĂRII

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. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Proprietar	Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 107602 din 31.03.2025
Data raportului	07.05.2025
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 31.03.2025, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	31.03.2025
Curs BNR valabil la data evaluării, 07.05.2025	1 Euro = 5,0378 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Restaurant situat în incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal.
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciară	Suprafața construită (Sc) = 757,38 mp, Suprafața construit desfașurată (Scd) = 1992,41 mp; Suprafața utilă (Su) = 1660,34 mp
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, bd. Ilie Balaci, nr. 8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, județul Dolj.
Utilizare existentă	Construcția are destinația de restaurant și finisajele neterminate
Scopul evaluării	Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea stabilirii chiriei minime, necesară organizării procedurii de închiriere prin licitație publică, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizat pentru stabilirea chiriei minime în vederea închirierii acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat</i>

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

	fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”. Pentru determinarea valorii de piață a imobilului s-a utilizat abordarea prin venit- metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București Definiția chiriei de piață în 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 minime în vederea închirierii acestuia s-a utilizat abordarea prin venit- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022
Observatii speciale	Construcția are finisajele la gri, necesit

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

Abordări / Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piață a construcției, obținută prin abordarea prin venit, metoda capitalizării directe, este:
949.625 lei

Valoarea estimată a chiriei minime , în vederea închirierii, obținută prin abordarea prin venit-metoda actualizării, este:

Chiria minimă lunară 11.738 lei/lună

Chiria minimă anuală 140.857 lei/an

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluatorul proprietății

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



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 aceasta rezervă, certificăm următoarele:

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

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

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

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 subscrisa 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 ÎN ÎNTRINDERI, 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 REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII

Comandă/contract : Nota de comandă nr. 107602 din 31.03.2025

Data raportului: 07.05.2025 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 31.03.2025, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 31.03.2025

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

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la Restaurantul situat în incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal..

Adresa: Municipiul Craiova, bd. Ilie Balaci, nr. 8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, județul Dolj

Utilizarea actuală: Construcția are destinația de restaurant și finisajele neterminate

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea stabilirii chiriei minime, necesară organizării procedurii de închiriere prin licitație publică, 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 vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea chiriei minime 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 părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

Chiriei de piață definită în 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 minime în vederea închirierii s-a utilizat abordarea prin venit - metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

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 - concesionat 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 comandă nr. 107602 din 31.03.2025;
- H.C.L. nr. 124 din 27.03.2025, privind închirierea, prin licitație publică, a restaurantului din incinta "Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal", situate în bd. Ilie Balaci, nr. 8 și Anexa nr. 1

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

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

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

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării

1.9.4. 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 defectuoasă 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 expres 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;
- informații 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: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 287 și art. 297; Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 și următoarele, art. 1810; Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin. 1;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova: H.C.L. nr. 124 din 27.03.2025.

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;

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul 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/>

- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- 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
- 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 avea finisajele neterminate.

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..

1.12. RESTRICTII 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



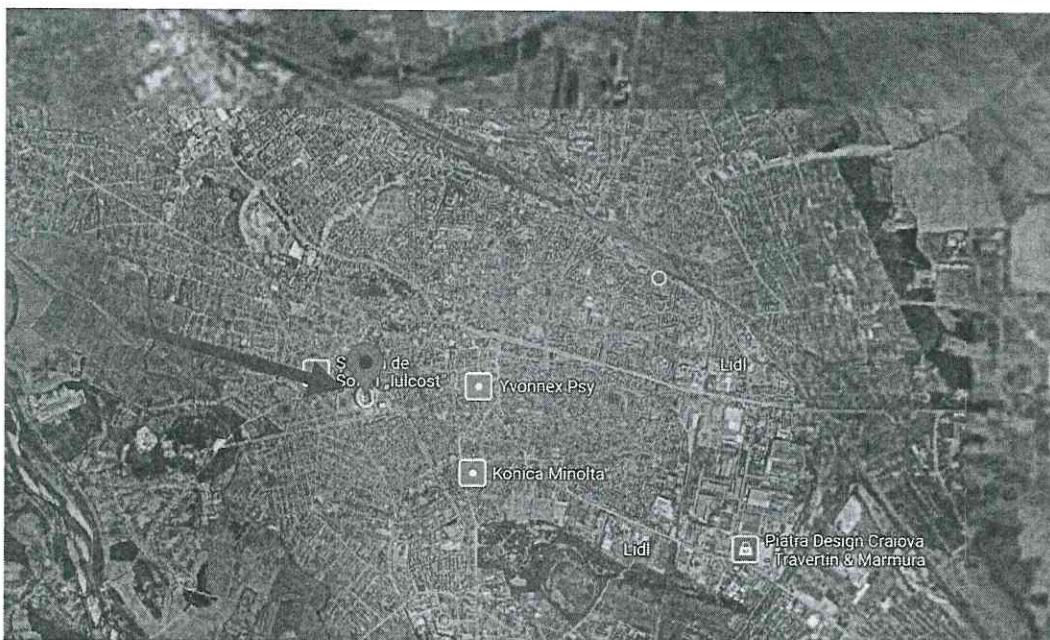
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la Restaurantul situat în incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal.

Localizarea imobilului este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.



2.1.2. Descrierea juridică

Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

În prezent, restaurantul are finisajele neterminate, necesitând investiții pentru terinarea lor și dotarea restaurantului.

2.1.3. Sarcini

Proprietarul nu a pus la dispoziție extrase de carte funciară actualizate din care să reieșe situația la zi a sarcinilor. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, zona centrală
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Bd. Ilie Balaci Auto: Bd. Ilie Balaci Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, pavate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: mixta
<i>Utilități edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea imobilului

Complexul Sportiv – Stadionul de fotbal – “Ion Oblemenco” are o capacitate de 30.983 de locuri în tribune pentru spectatori, după cum urmează: 232 de locuri pentru persoane cu dizabilități în scaune cu roțile, inclusiv însoțitori; 350 de locuri pentru presă; 2368 de locuri pentru spectatori VIP, din care 440 de locuri în loje; 28.033 de locuri pentru public.

În incinta stadionului este amenajat un spațiu de alimentație publică, cu structura de rezistență tip cuvă de protecție seismică, fixată pe un radier general de 60 cm grosime, între nivele tip dală. Compartimentările interioare sunt din BCA. Tamplăria este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt neterminate necesitând investiții pentru pardoseli, compartimentări, zugrăveli, instalații electrice, sanitare și căldură specifice.

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 comercială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a imobilului intravilane cu diferite categorii de folosință, situat în, zona centrală a mun. Craiova, zona Str. Rovinari și zonele similare. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrală

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 podișul 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, populația cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere- concesiune 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 mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractia pieței imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de închiriere sunt cuprinse între 8-15 euro/mp/luna.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere-concesionare, 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 proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la proprietarul imobilului sau din partea persoanelor fizice/juridice care doresc să-și activeze activități comerciale. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui imobil de tipul celui evaluat.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară 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 BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a imobilului liber
- cea mai bună utilizare a imobilului construit.

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona centrală a municipiului Craiova, cea mai bună utilizare a imobilului construit s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizările probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate spații comerciale cu diferite destinații din municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixtă, formată din proprietăți comerciale și rezidențiale.

Proprietatea are destinație comercială. Utilizarea actuală – comercială se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea imobilului construit.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea comercială.

Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativă care îndeplinește toate testele este cea comercială. Aceasta este:

permisă legal: conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizată în zona comercială-industrială a municipiului Craiova, care admite activități comerciale, industriale. Astfel, utilizarea comercială-industrială se presupune a fi permisă legal.

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale imobilului permit atât utilizare comercială, fără a exista restricții speciale de urbanism (s-au analizat configurația loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile și poziționarea față de trama strădala). Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți comerciale. Având în vedere locația proprietății, faptul că amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele comerciale (spații comerciale / birouri).

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

Pentru a estima valoarea imobilului liber, 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 imobilului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe, pentru estimarea valorii de piață;
- Abordarea prin venit- metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), pentru stabilirea chiriei de piață.

4.2.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2015, SEV 230, paragrafele C16-C21 abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent.

În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau, „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta.

Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat, care au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului.

Abordarea prin venit considera proprietatea ca o investiție generatoare de venituri, astfel cumparatorul fiind privit ca un investitor care nu achiziționează proprietatea pentru a locui, ci pentru veniturile pe care le-ar obține din investiția în cauză. Astfel, abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii, printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Totodata, metodele de randament se bazează și sunt corelate cu factorii esențiali de influență asupra valorii, cât și cu principiile de evaluare a proprietăților imobiliare, respectiv: previzionarea și anticiparea schimbării, cererea și oferta, substitutia, echilibrul și factorii externi.

De menționat că factorii externi (disponibilitatea și calitatea transportului în comun, a zonelor comerciale, împrejurimi atractive sau respingătoare, politicile economice și sociale generale sau locale etc.) sau schimbarea lor în timp pot avea influențe pozitive sau negative asupra valorii proprietăților generatoare de venituri sau, în general, asupra oricărei proprietăți.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii;

Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (de revanzare), ce sunt apoi convertite în valoarea a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Din categoria abordărilor prin venit, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă cea mai potrivită având în vedere tipul proprietății evaluate. 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 bază de multiplicatori ai chiriei).

Pentru imobilul supus evaluării evaluatorul a utilizat metoda bazată pe capitalizare directă. Prin această metodă se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe bază de multiplicatori ai chiriei).

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

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

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe bază de rate sunt:

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

Ipoteze utilizate în estimarea valorii:

- Suprafața închirială: s-a folosit ca parametru valoarea/mp util;
- Suprafețele utile au fost preluate din documentele puse la dispoziție ;
- Chiria luată în calcul este estimată la 8 Euro/mp, valoare mediană conform informațiilor din piața locală, pentru zona respectivă, având în vedere amplasamentul și suprafața proprietății subiect ;
- În urma studierii pieței locale privind închirierea spațiilor comerciale s-a estimat o chirie de 13.283 Euro/lună pentru suprafața proprietății subiect.
- S-a estimat un grad de neocupare de 25 % (3 luni);
- S-a estimat o rată de capitalizare de 9%;

- S-a estimat cheltuieli de reparatii, refacere a finisajelor și modernizări de 1.116.503 euro

Valoarea de piață a imobilului, este:

949.625 lei

4.2.2. Abordarea prin venit - metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

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

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

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

Pentru estimarea chiriei minime în vederea închirierii s-a folosit următoarea formulă :

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

Unde :

V_p = Valoare de piață imobil

r = Chiria anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul închirierii luata în calcul, 24 ani

Pentru determinarea chiriei minime se utilizează formula :

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

Pentru estimarea chiriei minime s-au parcurs următoarele etape :

1. Estimarea valorii de piață a imobilului , prin metoda comparațiilor de piață a imobilului . Valoarea proprietății a fost estimată la paragraful 4.2.1., obținându-se următoarele valori :

Valoarea de piață a imobilului, este:

949.625 lei

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

În conformitate cu Codul civil, art. 1783, „locatiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani”

Ținând cont de HC.L. 124/2025, perioadă închiriere este 15 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea chiriei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 15 ani.

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza formulei:

$K = R_b + R_i$; unde:

K - rata de actualizare

R_b - rata de baza fara risc

R_i - riscul investitiei

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 7,8810 după formula:

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

5. Determinarea chiriei minime

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

Valoarea estimată a chiriei minime, în vederea închirierii, este:

Chiria minimă lunară 11.738 lei/lună

Chiria minimă anuală 140.857 lei/an

CAPITOLUL 5

ANALIZA REZULTATELOR ȘI 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 venit-metoda capitalizării directe, pentru estimarea valorii de piață;
- Abordarea prin venit- metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), pentru stabilirea chiriei de piață.

Valoarea de piață a construcției, obținută prin abordarea prin venit, metoda capitalizării directe, este:

949.625 lei

Valoarea estimată a chiriei minime , în vederea închirierii, obținută prin abordarea prin venit-metoda actualizării, este:

Chiria minimă lunară 11.738 lei/lună

Chiria minimă anuală 140.857 lei/an

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Aceasta 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.

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

Anexa 1 Calcule

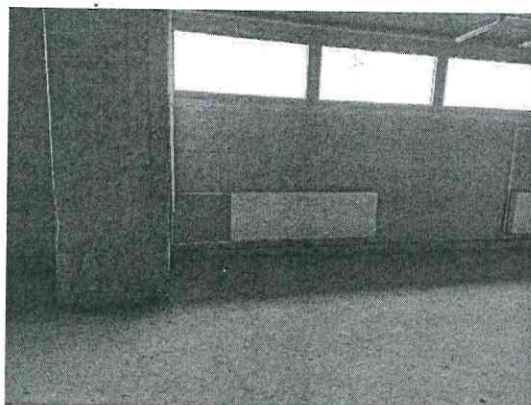
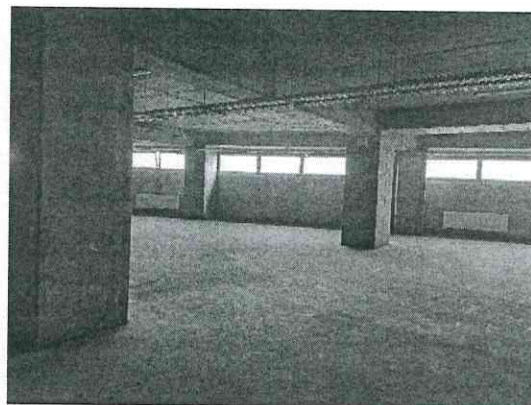
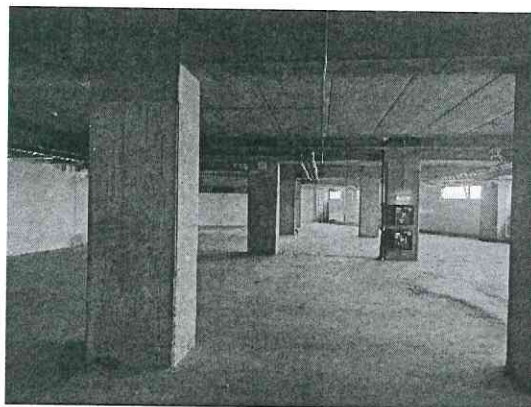
Anexa 1.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

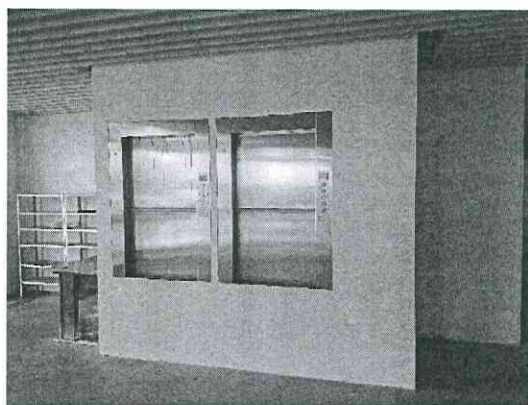
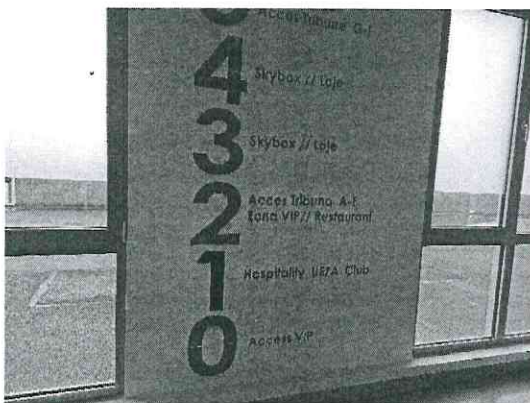
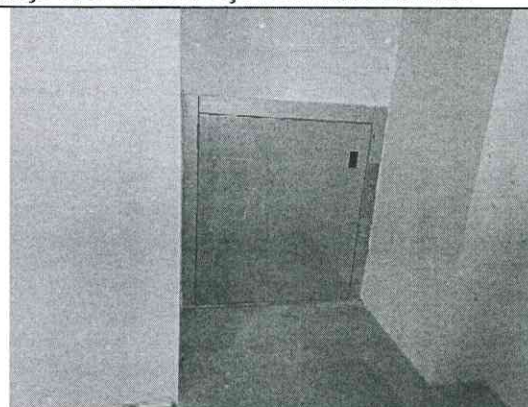
DATE DE INTRARE IN EVALUARE							
Link	Chirie lunară	Suprafață	Chirie unitară	PIF	Locație	Vitrină	Comparabila
1. https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-253083644	1.249,00	64,00	19,52	Veche	Craiova, Calea Bucuresti zona Universitate		
2. https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-247658601	1.099,00	82,00	13,40	Veche	Craiova, Calea Bucuresti		
3. https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-200207224	1.400,00	60,00	23,33	Veche	Craiova, Calea Bucuresti, zona Rotonda		
4. https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-24757896	1.429,00	114,00	12,54	Veche	Craiova, Calea Bucuresti, zona Lapus		
5. https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-central-nanterre-120mp-traffic-pietonal-disponibil-IDCPuR.html?_gl=1*9y0u16*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTc2MTU2Mi4xOTQuMS4xNzQxNzYxNzUyLjAuMC4w	1.200,00	120,00	10,00	Noua	Craiova, strada Nanterre		
Analiza informațiilor disponibile pe piață							
Valoare (Eur/mp/lună)		Date specifice spațiilor			Date specifice spațiilor (vitrină)		
Minim	10,00	Minim	60,00	metri pătrați	Minim		metri liniari
Mediu	15,76	Mediu	88,00		Mediu		
Mediana	8,00	Mediana	82,00		Mediana		
Maxim	23,33	Maxim	120,00		Maxim		
Trend	19,74	Trend	59,20		Trend		
Calitatea informațiilor							
Numărul informațiilor culese din piață		4	Minim	Mediu	Mediana	Maxim	Trend
Numărul ofertelor		Valoare (Eur)					
Numărul tranzacțiilor		Valoare (Eur)					
Chirie contractuală practică							
CAPITALIZAREA VENITURILOR		Suprafață	Venit chirie contractuală (Eur)	VBP Piață (Eur)	VBP Piață (Eur)	Grad de neocupare	VBE (Eur)
		(Mp)	(Lunar)	(Lunar)	(Anual)	(%)	(Euro)
							(Anual)
Suprafață potențială de închiriat	1660,34		13283	159393	25,00%	39848	119544
Cheltuieli fixe							2.092
Impozit (1.95 % din venit)							1.912,71
Asigurare (0.15 % din venit)							179,32
Cheltuieli variabile							0
Salarii							0
Paza (12.8 lei/h x 24 ore x 365 zile / post de pază)							0
Management							0
Utilități							0
VENIT NET de EXPLOATARE (VNE) - EURO							117.452
RATĂ DE CAPITALIZARE (%)							9,00%
VALOARE DE PIAȚĂ - EURO							1.305.027
Cheltuieli necesare prentu amenajarea restaurantului							1.116.503
VALOARE DE PIAȚĂ - EURO (Rotunjită)							188.500
VALOARE DE PIAȚĂ - LEI (Rotunjită)							949.625
							5.0378

Anexa 1.2. Abordarea prin venit- metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), pentru stabilirea chiriei de piață

0	Metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)	ANEXA 1.2.																																																																
	Curs BNR valabil la data de 07.05.2025	5,0378 lei/euro																																																																
Date initiale 1 Restaurant din incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal Suprafata 1660,34 mp Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul 15 ani Legenda V Valoare drept de folosinta cedat R Redeventa anuala k Rata de actualizare n Numar de ani luati in calcul f Factor de capitalizare																																																																		
Calcule $V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$ $f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$																																																																		
1 Restaurant din incinta Complexului Sportiv-Stadion de Fotbal Suprafata 1660,34 mp Val teren 188.500 euro Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul 49 ani k=Rb+Ri Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei Rbi = 3,21% Ri = 5,20% k = 8,41% fl = 0,9224 f = 6,7417 10																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th colspan="16">ANUL</th> </tr> <tr> <th>0</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th><th>15</th> </tr> <tr> <td>2025</td><td>2026</td><td>2027</td><td>2028</td><td>2029</td><td>2030</td><td>2031</td><td>2032</td><td>2033</td><td>2034</td><td>2035</td><td>2036</td><td>2037</td><td>2038</td><td>2039</td><td>2040</td> </tr> <tr> <td></td><td>0,9224</td><td>0,8509</td><td>0,7849</td><td>0,7240</td><td>0,6678</td><td>0,6160</td><td>0,5682</td><td>0,5261</td><td>0,4897</td><td>0,4587</td><td>0,4329</td><td>0,4121</td><td>0,3961</td><td>0,3841</td><td>0,3759</td> </tr> </table>			ANUL																0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040		0,9224	0,8509	0,7849	0,7240	0,6678	0,6160	0,5682	0,5261	0,4897	0,4587	0,4329	0,4121	0,3961	0,3841	0,3759
ANUL																																																																		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15																																																			
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040																																																			
	0,9224	0,8509	0,7849	0,7240	0,6678	0,6160	0,5682	0,5261	0,4897	0,4587	0,4329	0,4121	0,3961	0,3841	0,3759																																																			
R = V (valoare teren) / f (factor de capitalizare)																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">Redeventa anuala</th> </tr> <tr> <td>R</td> <td>= 27960,00 euro/an</td> </tr> <tr> <td></td> <td>= 140857 lei/an</td> </tr> <tr> <th colspan="2">Redeventa lunara</th> </tr> <tr> <td>R lunar</td> <td>= 2330,00 euro/luna</td> </tr> <tr> <td>R lunar</td> <td>= 11738 lei/luna</td> </tr> </table>			Redeventa anuala		R	= 27960,00 euro/an		= 140857 lei/an	Redeventa lunara		R lunar	= 2330,00 euro/luna	R lunar	= 11738 lei/luna																																																				
Redeventa anuala																																																																		
R	= 27960,00 euro/an																																																																	
	= 140857 lei/an																																																																	
Redeventa lunara																																																																		
R lunar	= 2330,00 euro/luna																																																																	
R lunar	= 11738 lei/luna																																																																	

Anexa 2 Fotografii





Anexa 3 Oferte

1. <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-253083644>



Spatiu comercial de 64mp de inchiriat in zona Calea Bucuresti
Calea Bucuresti, Craiova - Vezi Harta

19.53 € + TVA / mp / luna
1.249 € + TVA / luna

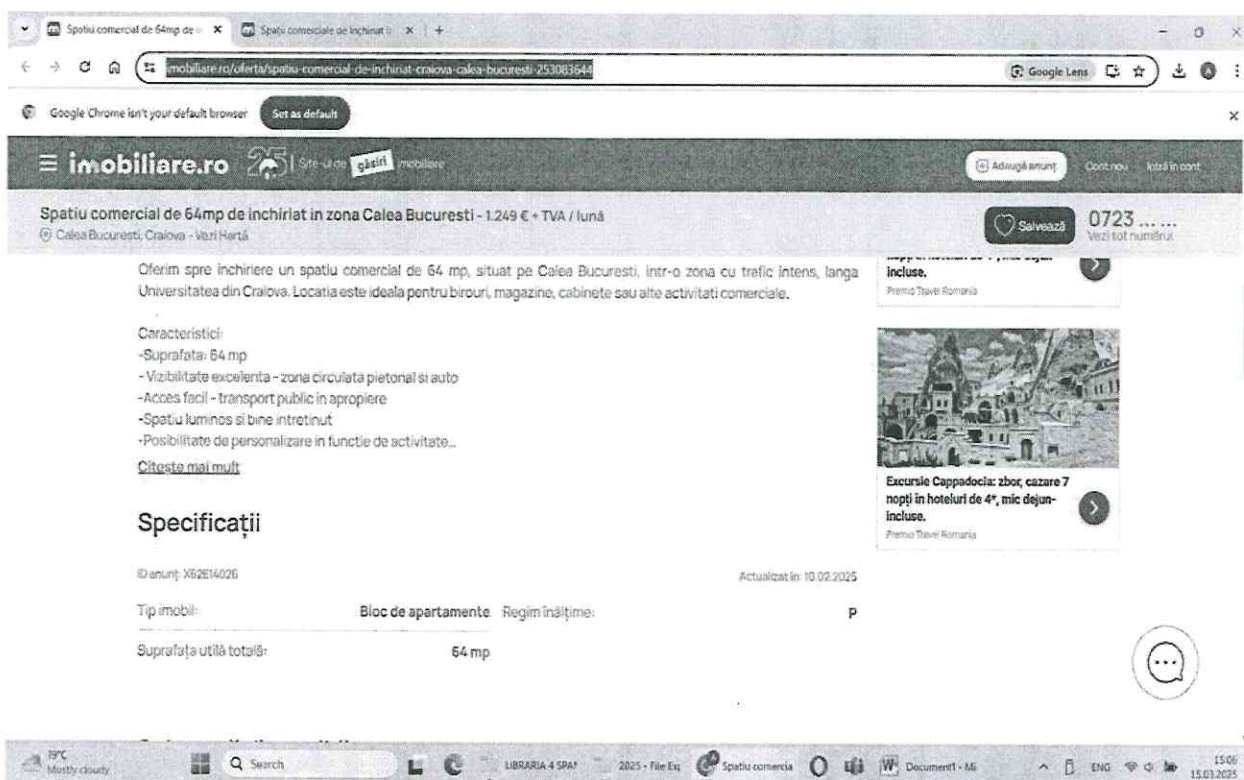
Alexandru Stalcu
Agent Asociat
Imperia Imobiliare PHO

0723 ...
Vezi tot numărul

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiaza



Spatiu comercial de 64mp de inchiriat in zona Calea Bucuresti - 1.249 € + TVA / luna
Calea Bucuresti, Craiova - Vezi Harta

Salveaza 0723 ...
Vezi tot numărul

Ofertm spre inchiriere un spatiu comercial de 64 mp, situat pe Calea Bucuresti, intr-o zona cu trafic intens, langa Universitatea din Craiova. Locatia este ideala pentru birouri, magazine, cabinete sau alte activitati comerciale.

Caracteristici

- Suprafata: 64 mp
- Vizibilitate excelenta - zona circulata pietonal si auto
- Acces facil - transport public in apropiere
- Spatiu luminos si bine intretinut
- Posibilitate de personalizare in functie de activitate...

[Citeste mai mult](#)

Specificatii

ID anunt: X62614026 Actualizat in: 10.02.2025

Tip imobil: Bloc de apartamente Regim inaltimime: P

Suprafata utila totala: 64 mp

2. <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-247658601>

The screenshot displays the website **imobiliare.ro** with the following details:

- Title:** Spatiu comercial de 82mp de inchiriat in zona Calea Bucuresti
- Location:** Calea Bucuresti, Craiova - Vezi Hartă
- Price:** 13.41 € / mp / lună, totaling **1.099 € / lună**
- Image:** A large image of the commercial space with a "Salvează" (Save) button in the top right corner.
- Contact Information:** Marinela Grigorescu, Salaria Asociată, VISION ESTATE. Phone: 0743 ... (button to see full number). "Trimite mesaj" (Send message) button.
- Share Options:** "Trimite linkul unui prieten pe:" (Send link to a friend on: WhatsApp, Facebook, Messenger, Copy).
- Description (Descriere):**

Situat pe Calea Bucuresti, una dintre cele mai circulante zone ale orasului, acest spatiu comercial reprezinta locatia ideala pentru o investitie excelenta in dezvoltarea unui business de succes.

Acest spatiu de tip open space, cu o suprafata utila de 82 mp, are o deschidere de aprox. 6m liniari, beneficiaza de lumina naturala datorita deschiderii si este usor accesibil pietonal si auto.

Facilitati si dotari

Spatiul beneficiaza de sistem de climatizare -AC.

Grup sanitar dotat si utilat. De asemenea, in jurul spatiului sunt disponibile numeroase locuri de parcare publice.

Conexiuni la utilitati complete (electricitate, gaze si apa).

Vecinatati comerciale: Farmacia AL SHEFA, CEC BANK, Piata Centrala.

Transport public: acces rapid la mijloace de transport in comun.

Acest spatiu este ideal pentru diverse activitati precum:

 - Retail (magazine de moda, electronice, articole casnice).
 - Servicii (salioane de servicii de infrumusetare).
 - Showroom-uri sau birouri reprezentative pentru diverse activitati (resurse umane, contabilitate, etc).
- Buttons:** "Salvează" (Save), "0743 ... (button to see full number)", "Calitate superioara" (Superior quality), "Alumgates" (Alumgates), "Contactați-ne >" (Contact us >).

3. <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-200207224>

Rotonda Spațiu Comercial Pretabil Orice
Calea București, Craiova - Vezi Hartă

22.33 € / TVA / mp / lună
1.400 € + TVA / lună

KING IMOBILIARE
Acoperire Națională
KING IMOBILIARE PRO

0374 ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Descriere

Spațiu comercial în zona Rotonda, 60m patrati, pretabil orice activitate, cu deschidere de 10m fa strada pietonala foarte intens circulata. Spațiul beneficiaza de iesire/aprovizionare si in partea din spate.
Agent: Bogdan Ciurea

Structura rezistentă: caramida
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 65 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 2
Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV)
Finisaje - Podele (Gresie, Parchet); Iluminat (Lamp); Ferestre cu geam termoplen (PVC)
Dotari - Contonizare (Apometre, Contor caldura, Contor gaz)

Calitate superioara
Alungates Contactați-ne >

Calitate superioara
Alungates Contactați-ne >

4. <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-24757896>

The screenshot displays the website **imobiliare.ro** with the following details:

- Header:** Includes the site logo, navigation links, and a search bar.
- Breadcrumb:** Home > Spatii comerciale > Județul Dolj > Craiova > Calea București > Lapsus (Calea București) | Spatiu Comercial | 114 mp
- Property Title:** Lapsus (Calea București) | Spatiu Comercial | 114 mp
- Location:** Calea București, Craiova - Vezi Hartă
- Price:** 12.5% € + TVA / mp / lună
1.429 € + TVA / lună
- Image:** A large image of a building with a 'KING IMOBILIARE' watermark and a large 'X' over it.
- Contact Information:** KING IMOBILIARE, 0374, Trmite mesaj.
- Description:** D Anunt. P94685 Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea unei luni de chirie. KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un SPATIU COMERCIAL. Spatiul are o suprafata de 114.35 mp si se afla la parter. Este cel hășurat cu verde din releveu. Spatiul este potrivit pentru farmacie, cabineta medicala, localuri pentru alimentatie publica sau pentru desfasurarea altor activitati comerciale. Va asteptam sa il vedem impreuna! Agent: Piria Viad-Mihai
- Footer:** Includes a search bar, navigation links, and a date stamp of 15.03.2023.

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

5. https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-central-nanterre-120mp-traffic-pietonal-disponibil-IDCPuR.html?_gl=1*9y0u16*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTc2MTU2Mi4xOTQuMS4xNzQxNzYxNzUyLjAuMC4w

The screenshot displays a real estate listing on the storia.ro website. The main heading is "Spatiu Central - Nanterre - 120mp - trafic pietonal - Disponibil". The price is listed as "1200 €/lună" and the location is "Calea Bucuresti, Craiova, Dolj". The listing is categorized as "Spațiu comercial de închiriat" with a size of "120m²".

Below the main heading, there is a table with details:

Etaj:	parter
Destinatie proprietate:	Cămin Informații
Tip clădire:	casă particulară
Libre de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații

There is a "Caracteristici" section with a dropdown arrow. To the right, there is a contact form for "IMOBEN Agentie Imobiliara" with fields for "Nume*", "Email*", and "Număr de telefon*", and a "Trimite mesajul" button. Below the form, there is a text box that says "Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de inchiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!". At the bottom, there is a note: "Administrativator contor data este S.C. GUX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult".

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 107602 din 31.03.2025;
- H.C.L. nr. 124 din 27.03.2025, privind închirierea, prin licitație publică, a restaurantului din incinta "Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal", situate în bd. Ilie Balaci, nr. 8 și Anexa nr. 1



Str. A.I.Cuza nr.7
Craiova, 200585

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561



ISO 9001 Certificat nr. 845C

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.107602/ 2025

Notă Comandă

Prin HCL nr. 124/2025

Se aprobă închirierea, prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Se aprobă Caietul de sarcini și documentația de atribuire, conform anexelor nr.2 și nr.3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prețul minim de pornire al licitației, se stabilește prin raport de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cădru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 124/2025.

Mulțumim pentru colaborare!

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

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.124

privind închirierea, prin licitație publică, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.87602/2025, raportul nr.90796/2025 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.91318/2025 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune închirierea, prin licitație publică, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8 și avizele nr.9/2025 al Comisiei I-Buget Finante, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.7/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.9/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.297 alin.1 lit.c și art.332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă închirierea, prin licitație publică, pe o perioadă de 15ani, a restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în bd. Ilie Balaci, nr.8, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Caietul de sarcini și documentația de atribuire, conform anexelor nr.2 și nr.3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Prețul minim de pornire al licitației, se stabilește prin raport de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractul de închiriere.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Daniel PALOIU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU



**ANEXA NR.1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA NR.124/2025**

Restaurant din incinta Complex Sportiv Stadion de Fotbal Craiova

Nr. Crt.	Cod încăperez cnf. proiect	Suprafață (mp)	Observații
Nivelul 1			
1	1057	606,25	Bucătărie
2	*1028	24,90	
Nivelul 2			
1	2006	243,77	Foaier + Hospitality
2	2023	785,42	Foaier + Hospitality

Total suprafață restaurant – 1.660,34 mp


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Daniel PĂLOIU
