

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, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE ÎNȚEPRINDERI		
Nr. raport	2025031301	din	13.03.2025
Nota de comandă	82366	din	07.03.2025

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Cumpărare (achiziționare) imobil "Complex Minerva", situat în municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, (fost nr. 1-5) și nr. 3-5, județul Dolj, înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea "Hotel și Casino Minerva", cod DJ-II-m-A-08023, cu numerele cadastrale, 6515/1/2/1, (6515/1/2/2)/1, 6515/2/1, 6515/3/1 și 16515/1/1, aferent cofetăriei, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 382/29.08.2024



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

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

ȘELEA POMPILIU

PROPRRIETAR: ȘELEA POMPILIU

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 82366 din 07.03.2025, 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 13.03.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul "Complex Minerva", situat în municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, (fost nr. 1-5) și nr. 3-5, județul Dolj, înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea "Hotel și Casino Minerva", cod DJ-II-m-A-08023, cu numerele cadastrale, 6515/1/2/1, (6515/1/2/2)/1, 6515/2/1, 6515/3/1 și 16515/1/1, aferent cofetăriei, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 382/29.08.2024.

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 proprietății identificate, în vederea cumpărării imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA.*

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

Valoarea de piață estimată în vederea cumpărării, obținută prin abordarea prin venit, este:

16.175.577 lei, echivalent a 3.250.000 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
1.1. EVALUATOR	9
1.2. CLIENT	9
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	9
1.4. PROPRIETARI	9
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	9
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	9
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	10
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	10
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	10
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	10
1.9.2. Documente de proprietate analizate	10
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în	11
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	11
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	11
1.10. SURSELE DE INFORMARE	11
1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate	11
1.10.2. Informații din piața imobiliară	12
1.10.3. Alte surse de informații verificate	12
1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	12
1.11.1. Ipoteze	12
1.11.2. Ipoteze speciale	13
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	14
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	15
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	15
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată	15
2.1.2. Descrierea juridică	16
2.1.3. Sarcini	16
2.1.4. Descrierea proprietății	16
3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERĂȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
4.2.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe	23
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. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214					
UTILIZATORI DESEMNAȚI	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si ȘELEA POMPILIU					
Proprietar	ȘELEA POMPILIU					
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 82366 din data de 07.03.2025					
Data raportului	13.03.2025					
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 13.03.2025, în prezența utilizatorului desemnat					
Data evaluării	13.03.2025					
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.03.2025	1 Euro = 4,9771 lei					
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Imobilul “Complex Minerva”, înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea “Hotel și Casino Minerva”, cod DJ-II-m-A-08023, cu numerele cadastrale, 6515/1/2/1, (6515/1/2/2)/1, 6515/2/1, 6515/3/1 și 16515/1/1					
Suprafete, nr. cadastral, carte funciară	Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de inaltime	Suprafata utila
	1	Corpul 1	6515/1/2/1	69289 UTA Craiova	S+P+M+E1+E2+E3	4.736,51 mp
	2	Subsol: coridor cu Su-33,51 mp, Hol cu Su-23,92 mp, depozit băuturi cu Su-44,13 mp; Parter: grup sanitar bar de zi cu Su-16,72 mp, spațiu instruire cu Su-8,55 mp, casa scării cu Su - 34,61 mp	(6515/1/2/2)/1	69287 UTA Craiova	S+P	162,44 mp
	3	Depozit situat la parter	6515/2/1	11936 UAT Craiova	Parter	9,44 mp
	4	Spațiu acces crama cu Se 56,31 mp, Anexe bucătărie cu Se-67,43 mp	6515/3/1	11936 UAT Craiova	Parter	88,39 mp
	5	O parte a construcției hotel restaurant Minerva: parte subsol - 9 încăperi cu Su-190,80 mp; parte parter - 5 încăperi cu Su - 171,03 mp; parte magazie cu Su - 21,06 mp	6515/1/1	69288 UTA Craiova	S+P	382,89 mp
	TOTAL GENERAL					5.379,66 mp
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, (fost nr. 1-5) și nr. 3-5, județul Dolj					
Utilizare existentă	Imobilul se utilizează în scopul în care a fost construit					

Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății identificate, în vederea cumpărării imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie - noiembrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare. Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: <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 fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafețele utilizate sunt luate din extrasele de carte funciară si documentele puse la dispozitie. Imobilul este clasat monument istoric, cu denumirea “Hotel și Casino Minerva”, cod DJ-II-m-A-08023, în Lista Monumentelor Istorice din județul Dolj, aprobată prin Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare. Imobilul se află pe un teren aflat în patrimoniul Municipiului Craiova Municipiul Craiova, la socilitarea proprietarului își exercita dreptul de preemțiune pentru acest imobil, în conformitate cu prevederile art. 4, alin (4) din Legea nr. 422/2001, republicata, cu modificările si completările ulterioare Asupra imobilului s-au executat lucrări de reparație, consolidare în peropada 1998-2006 Imobilul se află partial în conservare. Evaluarea s-a facut în ipoteza ca imobilul poate fi utilizat după achizitie.

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

**Abordari/Metode
de evaluare
utilizate**

Abordarea prin venit, metoda capitalizării directe

16.175.577 lei, echivalent a 3.250.000 euro

Valori rezultate

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezența, în limita cunostințelor 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 tertă 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 cunostințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Prin semnarea prezentei declarații subscrise 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 prezența declarației 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 prezența misiunii emisiunii 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,

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. 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

ȘELEA POMPILIU

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETARI

Persoana fizică ȘELEA POMPILIU

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

Comanda/contract : Nota de Comandă nr. 82366 din data de 07.03.2025

Data raportului: 13.03.2025 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.03.2025, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.03.2025;

Curs BNR valabil la data de: 13.03.2025: 1 Euro = 4,9766 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Imobilul "Complex Minerva", înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea "Hotel și Casino Minerva", cod DJ-II-m-A-08023, cu numerele cadastrale, 6515/1/2/1, (6515/1/2/2)/1, 6515/2/1, 6515/3/1 și 16515/1/1.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, (fost nr. 1-5) și nr. 3-5, județul Dolj,

Utilizarea actuală: Imobilul se aflat parțial în conservare

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul *estimării valorii de piață a proprietății identificate, în vederea cumpărării imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA.*

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 SI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin venit-mrtda capitalizării directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.

Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ 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 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. 82366 din 07.03.2025;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 382 din 29.08.2024;
- Anexa plan de localizare și delimitare, la H.C.L. nr. 382 din 29.08.2024;
- Extras de carte funciară informativă nr. 69288 UAT Craiova, nr. cerere 177430/25.07.2024;
- Extras de carte funciară informativă nr. 69289 UAT Craiova, nr. cerere 177426/25.07.2024;
- Extras de carte funciară informativă nr. 69487 UAT Craiova, nr. cerere 177426/25.07.2024;
- Extras de carte funciară informativă nr. 11936 UAT Craiova, nr. cerere 181770/08.08.2023;
- Relevee

1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

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.soria.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;
- concluziile rezultate 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 SI 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 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;

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul Institutului Național al Patrimoniului la adresa: <http://patrimoniul.gov.ro/frmonumente-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/iguaranta-poti-seism-e-cladiri/or-programe-de-prevenire-a-riecului-seismic/82471-9738>

⁴ <http://ga2.ro/water.ro/0909/flood/>

- 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 factori 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-a utilizat metoda comparațiilor directe, 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 folosit ca spațiu verde. în scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

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



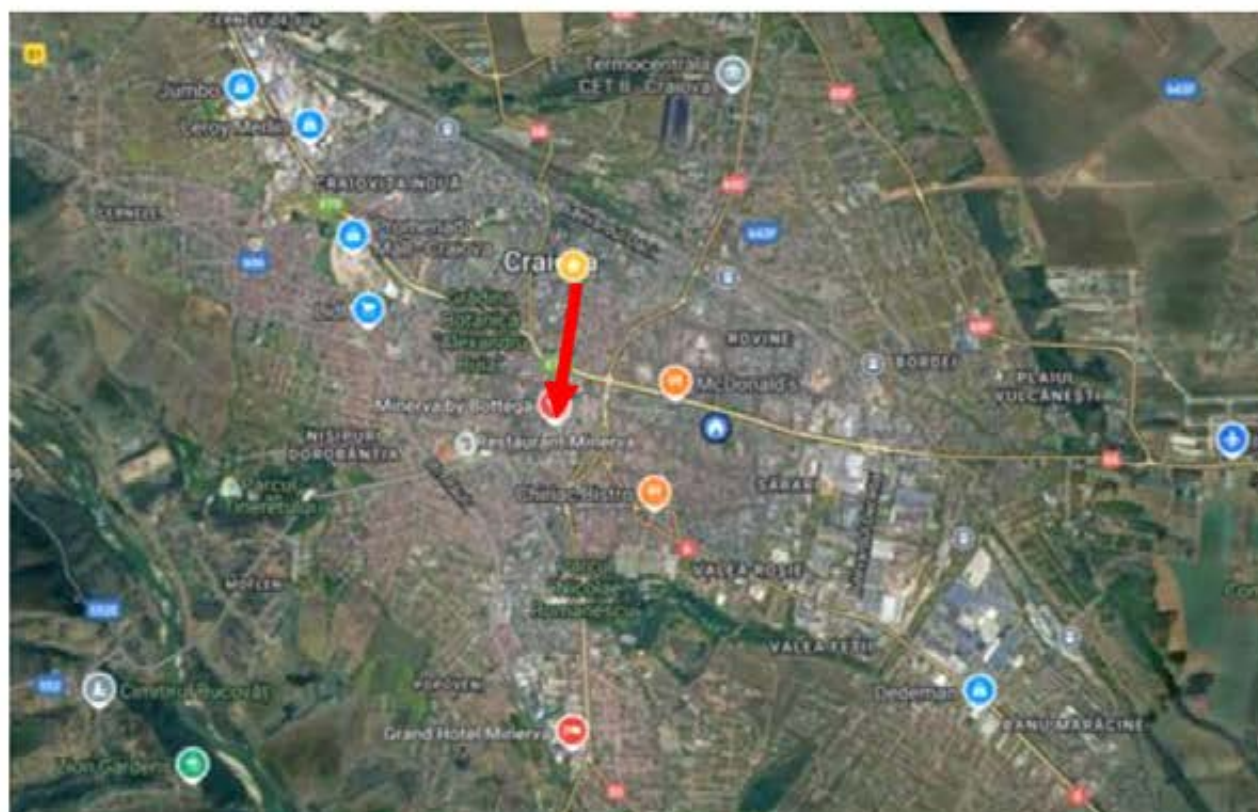
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se refera la imobilul “Complex Minerva”, înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea “Hotel și Casino Minerva”, cod DJ-II-m-A-08023, cu numerele cadastrale, 6515/1/2/1, (6515/1/2/2)/1, 6515/2/1, 6515/3/1 și 16515/1/1

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





2.1.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanei fizice ȘELEA POMPILIU.

Imobilul este clasat monument istoric, cu denumirea “Hotel și Casino Minerva”, cod DJ-II-m-A-08023, în Lista Monumentelor Istorice din județul Dolj, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare.

Municipiul Craiova, la solicitarea proprietarului își exercita dreptul de preemțiune pentru acest imobil, în conformitate cu prevederile art. 4, alin (4) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Imobilul a fost renovat/consolidat în perioada 1998-2006.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: conform extras de carte funciară nr. 69289 UAT Craiova, nr. cerere 181767/08.08.2023, nr. 69487 UAT Craiova, nr. cerere 183902/11.08.2023, 11936 UAT Craiova, nr. cerere 08.08.2023, imobilul este liber de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, (fost nr. 1-5) și nr. 3-5, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: Mihail Kogălniceanu, str. Unirii
Auto: str. Mihail Kogălniceanu
Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Utilități edilitare

Tipul zonei: rezidențial-comercială
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 construcției

Imobilul este compus din următoarele corpuri de proprietate:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înaltime	Suprafata utila
1	Corpul 1	6515/1/2/1	69289 UTA Craiova	S+P+M+E1+E2+E3	4.736,51 mp
2	Subsol: coridor cu Su-33,51 mp, Hol cu Su-23,92 mp, depozit băuturi cu Su-44,13 mp; Parter: grup sanitar bar de zi cu Su-16,72 mp, spațiu instruire cu Su-8,55 mp, casa scării cu Su - 34,61 mp	(6515/1/2/2)/1	69287 UTA Craiova	S+P	162,44 mp
3	Depozit situat la parter	6515/2/1	11936 UAT Craiova	Parter	9,44 mp
4	Spațiu acces crama cu Sc 56,31 mp, Anexe bucătărie cu Sc-67,43 mp	6515/3/1	11936 UAT Craiova	Parter	88,39 mp
5	O parte a construcției hotel restaurant Minerva: parte subsol - 9 încăperi cu Su-190,80 mp; parte parter - 5 încăperi cu Su - 171,03 mp; parte magazie cu Su - 21,06 mp	6515/1/1	69288 UTA Craiova	S+P	382,89 mp
TOTAL GENERAL					5.379,66 mp

Istoric

Clădirea a fost construită între anii 1898 și 1903 după planurile arhitecților Thoma Dobrescu și D. Nedelcu. Clădirea a fost construită pe terenul ce era atunci proprietatea epitropiei Madona Dudu. Documentele vremii vorbesc de un contract încheiat la 23 noiembrie 1896 între epitropii Bisericii Madona Dudu din Craiova (Gh. Anghelescu și A. Carianopol) și arhitectul Th. Dobrescu din București „pentru facerea planurilor reconstruirii unui nou local în Orașul Craiova în locul celui dărâmat numit Casinul Minerva, al cărui cost să nu treacă, fie cât posibil suma de 500 mii lei”. Clădirea urma să aibă magazin, o cofetărie și o cafenea iar în pivnițe și sub soluri vor fi amenajări pentru laboratorii Cofetăriei. În corpul principal al clădirii urma să fie amenajat un Club și camere pentru hotel. Maiestuoasa clădire va aduna laolaltă nume importante ale vremurilor ce s-au scurs, devenind simbolul Craiovei de odinioară, dar și un adevărat altar al culturii la care au îngenuncheat artiști de mare valoare ale unor timpuri de altă dată.

Stilul arhitectonic este unul mai puțin întâlnit la noi, inspirat de arhitectura arabă / maură. Sunt specifice pentru acest stil golurile de uși sau ferestre închise la partea de sus cu un arc mai mare de 180 grade, golurile închise în arc de 180 de grade și multilobate, precum și decorația geometrică policromă.

Pe vremuri existau la parter, prăvălii, iar la etaj, saloane mari și elegante, unde se jucau cărți și biliard, aici neputând intra oricine, luxul și, mai ales, prețurile nefiind la îndemâna oricui, așa că cele mai dese personaje care îi treceau pragul erau din rândul boierilor craioveni.

Imobilul “Complex Minerva”, este înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea “Hotel și Casino Minerva”, cod DJ-II-m-A-08023

Descriere inițială

Clădirea are structura de rezistență concepută pe zidărie portantă cu regim de înălțime Subsol. Parter, mezanin, 2 etaje și mansardă. Planșeele intermediare sunt alcătuite din bolțișoare de cărămidă ramfosate cu profile I de oțel carbon.

Învelitoarea este realizată din tablă arămită tip solzi fixată pe șarpanta din lemn ecarisat.

Finisajul interior inițial, este superior cu pereții tencuiți, gletuiți și placați cu stucaturi, profile și ancadrame florale. Tavanele sunt asemenea ornamentale.

Tâmplăria este din lemn, vopsită cu geamuri din cristal. Tăbliile ușilor sunt placate cu elemente sculptate din lemn.

Pardoseala este din parchet lemn în camere, marmură în restaurant și cofetărie, gresie în grupurile sanitare și bucătărie, parchet laminat în spațiul comercial.

Fațada clădirii este realizată din simlipiatră cu asize mari, ancadrame în jurul ferestrelor, metope și basorelieful din piatră.

Instalația electrică pe conducte de cupru este îngropată, instalația sanitară modernizată, iar instalația de încălzire are corpurile statice din fontă mascate de cache radiator.

În urma inspecției s-au constatat următoarele:

- La mezamin, etajul 1, etajul 2, mansardă finisajele și instalațiile, de la sunt în curs de reabilitare;
- La subsol, finisajele sunt terminate la crama, și laborator. La casa scării finisajele sunt în curs de reabilitare;
- La parter, în zona restaurantului și cofetăriei finisajele sunt superioare. În zona spațiului comerciale finisajele sunt medii

Descrierea terenului

Imobilul se află pe un teren aflat în patrimoniul Municipiul Craiova

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 și birouri, și terenul aferent. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrală mun. Craiova

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

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se ridica 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 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 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 ofertate pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorata crizei economice.

Oferta pentru imobile de tipul celui evaluat, este formată din proprietarii de imobile monumente istorice, ce vor să le tranzacționeze.

Conform Legii 422/2001, monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român. Monumentele istorice pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune

ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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 imobilele asemănătoare cu proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la Sstatul român. 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 teren liber și edificarea unei construcții după preferințele și nevoile propria.

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 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 proprietății evaluate. În cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din următoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a imobului ca spațiu hotelier, alimentație publică si comercial;
- cea mai buna utilizare a imobilului ca spatiu birouri.

Având în vedere ca imobilul este amplasat în zona centrala a mun. Craiova, cea mai buna utilizare a imobilului ca spațiu hotelier, alimentație publică si comercial s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si în zone cu atractivitate similara.

Utilizarile probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piata, au fost observate spațiu hotelier, alimentație publică si comercial din mun. Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent mixta, formată din spatii birouri comerciale si rezidentiale.

Proprietatea ce face obiectul evaluării are destinatie de spațiu hotelier, alimentație publică si comercial. Utilizarea actuala – spatiu birouri-sediu firma, se presupune a fi utilizarea probabila în mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piață care sa conduca la concluzia ca exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea imobilului.

Având în vedere locatia proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de spațiu hotelier, alimentație publică si comercial.

Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuală a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiată specifică analizată, se observă ca alternativă care indeplinește toate testele este cea de spațiu hotelier, alimentație publică si comercial. Aceasta este:

permisa legal: Imobilul “Complex Minerva”, este înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea “Hotel și Casino Minerva”, cod DJ-II-m-A-08023

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale imobilului permite utilizarea acestuia ca spațiu hotelier, alimentație publică si comercial. Nu am avut informații cu privire gradul de afectare seismică a construcției.

fezabilitatea financiara si maxima productivitate: în zona exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati similarea cu proprietatea de evaluat. Având în vedere locatia proprietatii, existenta cererii pentru astfel de dezvoltare, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile în mod rezonabil sunt cele ca spațiu hotelier, alimentație publică si comercial. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piață 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 imobilului, 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

4.2.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

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

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

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

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe baze de rate sunt:

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

Varibilele utilizate în estimarea valorii sunt următoarele:

Corpul 1

- Suprafața închirială: 4.736,51 mp;
- Construcțiile nu erau închiriate la momentul evaluării;
- Chiria de piață (per mp. util lunar): 12 eur/mp/lună;
- Periodicitatea per contract de închiriere: presupus 12 luni;
- Grad de neocupare considerat: 16,67%;
- Taxa proprietate: medie 1,95% din valoarea obținută prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obținută prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 15% din VBE;
- Rata de capitalizare: 9%.

Subsol: coridor cu Su-33,51 mp, Hol cu Su-23,92 mp, depozit băuturi cu Su-44,13 mp;

Parter: grup sanitar bar de zi cu Su-16,72 mp, spațiu instruire cu Su-8,55 mp, casa scării cu Su - 34,61 mp

- Suprafața închirială: 162,44 mp;
- Construcțiile nu erau închiriate la momentul evaluării;
- Chiria de piață (per mp. util lunar): 9 eur/mp/lună pentru subsol și 10 eur/mp/lună pentru etaj;
- Periodicitatea per contract de închiriere: presupus 12 luni;

- Grad de neocupare considerat: 16,67%;
- Taxa proprietate: medie 1,95% din valoarea obtinuta prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obtinuta prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 15% din VBE;
- Rata de capitalizare: 9%.

Depozit situat la parter

- Suprafata inchiriabila: 9,44 mp;
- Constructiile nu erau inchiriate la momentul evaluării;
- Chiria de piață (per mp. util lunar): 9 eur/mp/luna;
- Periodicitatea per contract de inchiriere: presupus 12 luni;
- Grad de neocupare considerat: 16,67%;
- Taxa proprietate: medie 1,95% din valoarea obtinuta prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obtinuta prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 15% din VBE;
- Rata de capitalizare: 9%.

Spațiu acces crama cu Sc 56,31 mp, Anexe bucătărie cu Sc-67,43 mp

- Suprafata inchiriabila: 88,39 mp;
- Constructiile nu erau inchiriate la momentul evaluării;
- Chiria de piață (per mp. util lunar): 10 eur/mp/luna la crama, și 10 eur/mp/luna la anexe bucatarie;
- Periodicitatea per contract de inchiriere: presupus 12 luni;
- Grad de neocupare considerat: 16,67%;
- Taxa proprietate: medie 1,95% din valoarea obtinuta prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obtinuta prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 15% din VBE;
- Rata de capitalizare: 9%.

O parte a constructiei hotel restaurant Minerva: parte subsol - 9 incaperi cu Su-190,80 mp; parte parter - 5 incaperi cu Su - 171,03 mp; parte magazie cu Su - 21,06 mp

- Suprafata inchiriabila: 382,89 mp;
- Constructiile nu erau inchiriate la momentul evaluării;
- Chiria de piață (per mp. util lunar): 8 eur/mp/luna la subsol, 12 eur/mp/luna la parter;
- Periodicitatea per contract de inchiriere: presupus 12 luni;
- Grad de neocupare considerat: 16,67%;
- Taxa proprietate: medie 1,95% din valoarea obtinuta prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obtinuta prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 15% din VBE;
- Rata de capitalizare: 9%.

Notă: suprafețele utile au fost obținute din relevee și prin împărțirea suprafeței construite cu un coeficient de 1,4 conform C.P.F.

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

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexe 1.1., 1.2., 1.3., 1.4, 1.5., apreciem că valoarea estimată pentru imobilul obiect al evaluării este de :

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înaltim	Suprafața desfasurată	Suprafața utilă	Valoare estimată	
1	Corpul 1	6515/1/2/1	69289 UTA Craiova	S+P+M+E1+E2+E3	6.631,11 mp	4.736,51 mp	14.159.850 lei	2.845.000 euro
2	Subsol: coridor cu Su-33,51 mp, Hol cu Su-23,92 mp, depozit băuturi cu Su-44,13 mp; Parter: grup sanitar bar de zi cu Su-16,72 mp, spațiu instruire cu Su-8,55 mp, casa scării cu Su - 34,61 mp	(6515/1/2/2)/1	69287 UTA Craiova	S+P	227,42 mp	162,44 mp	482.779 lei	97.000 euro
3	Depozit situat la parter	6515/2/1	11936 UAT Craiova	Parter	13,21 mp	9,44 mp	24.886 lei	5.000 euro
4	Spațiu acces crama cu Sc 56,31 mp, Anexe bucatărie cu Sc-67,43 mp	6515/3/1	11936 UAT Craiova	Parter	123,74 mp	88,39 mp	238.901 lei	48.000 euro
5	O parte a construcției hotel restaurant Minerva: parte subsol - 9 încăperi cu Su-190,80 mp; parte parter - 5 încăperi cu Su - 171,03 mp; parte magazie cu Su - 21,06 mp	6515/1/1	69288 UTA Craiova	S+P	536,05 mp	382,89 mp	1.269.161 lei	255.000 euro
TOTAL GENERAL					7.531,53 mp	5.379,66 mp	16.175.577 lei	3.250.000 euro

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 este un concept fundamental în practica evaluării.

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

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

- Abordarea prin venit- metoda capitalizării directe.

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

16.175.577 lei, echivalent a 3.250.000 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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.

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

Anexa 1 Calcule

				ANEXA 1.1.		
METODA BAZATA PE VENIT						
			Arii utile (mp.)			
Arii:	Corpul 1		4.736,51			
TOTAL:			4.736,51			
Venit brut potential:		Arie utila (mp.)	Chirie (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)	ERV (€ per an)	
	Corpul 1	4.736,51	12,00	56.830	681.960	
		0	0,00	0	0	
TOTAL:		4.736,51		56.830	€ 681.960	
Neocupare medie stabilizata			(%)		€ per an	
	Neocupare		16,67%		-€ 113.660	
Cheltuieli operationale			(%)		€ per an	
	Taxa proprietate		1,95%		-73.900	
	Asigurari		0,20%		-7.578	
	Nerecuperabile		5,00%	@ 5,0 ani la un ciclu de inch.	-6.820	
	Concesiune/drept supraficie teren cota parte din 2595,42 mp	2285,13		3,62	-8272	-99266
	Concesiune/drept supraficie teren cota parte din 63,32 mp	55,75		2,99	-167	-2.000
	Concesiune/drept supraficie teren				-8439	-101.266
TOTAL					-€ 189.564	
VENIT NET EFECTIV					€ 378.736	
YIELD			9,00%	(echivalent pentru 11,11 ani)	€ 4.208.175	
Costuri de refacere estimate (grosier)					-€ 1.363.270	
Capex					-€ 1.363.270	
VALOARE DE PIATA					€ 2.845.000	
					14.159.850 lei	
Rezerva Teren			0	mp		
valoare 1 mp			0,00	Euro/mp		
valoare teren excedentar			0	Euro		
Valoare proprietate		2.845.000	Euro @ curs BNR:		4,9771 L/€	
		14.159.850	Lei			

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

ANEXA 1.2.

METODA BAZATĂ PE VENIT

		Arii utile (mp.)			
Arii:	Subsol: coridor cu Su-33,51 mp, Hol cu Su-23,92 mp, depozit băuturi cu Su-44,13 mp;	102,56			
	Parter: grup sanitar bar de zi cu Su-16,72 mp, spațiu instruire cu Su-8,55 mp, casa scării cu Su - 34,61 mp	59,88			
	TOTAL:	162,44			
Venit brut potential:		Arie utila (mp.)	Chirie (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)	ERV (€ per an)
	Subsol: coridor cu Su-33,51 mp, Hol cu Su-23,92 mp, depozit băuturi cu Su-44,13 mp;	102,56	9,00	920	11.040
	Parter: grup sanitar bar de zi cu Su-16,72 mp, spațiu instruire cu Su-8,55 mp, casa scării cu Su - 34,61 mp	59,88	10,00	590	7.080
	TOTAL:	162,44		1.510	€ 18.120
Neocupare medie stabilizata			(%)		€ per an
	Neocupare		16,67%		-€ 3.020
Cheltuieli operationale			(%)		€ per an
	Taxa proprietate		1,95%		-2.500
	Asigurari		0,20%		-260
	Nerecuperabile		3,00%	@ 5,0 ani la un ciclu de inch.	-181
	Concesiune/drept supraficie teren cota parte din 2595,42 mp	78,37	3,62	-284	-3404
	Concesiune/drept supraficie teren cota parte din 63,32 mp	1,91	2,99	-6	-69
	Concesiune/drept supraficie teren TOTAL			-289	-3.473
					-€ 6.414
VENIT NET EFECTIV					€ 8.686
YIELD			9,00%	(echivalent pentru 11,11 ani)	€ 96.510
Costuri de refacere estimate (grosier)					€ 0
Capex					€ 0
VALOARE DE PIATA					€ 97.000
					482.430 lei
Rezerva Teren			0	mp	
valoare 1 mp			0,00	Euro/mp	
valoare teren excedentar			0	Euro	
Valoare proprietate			97.000	Euro @ curs BNR:	4.9735 L/€
			482.430	Lei	

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

				ANEXA 1.3.	
METODA BAZATA PE VENIT					
		Arii utile (mp.)			
Arii:	Depozit situat la parter		9,44		
TOTAL:		9,44			
Venit brut potential:	Arie utila (mp.)	Chirie (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)	ERV (€ per an)	
	Depozit situat la parter	9,44	9,00	80	960
	TOTAL:	9,44		80	€ 960
Neocupare medie stabilizata		(%)		€ per an	
	Neocupare	16,67%		-€ 160	
Cheltuieli operationale		(%)		€ per an	
	Taxa proprietate	1,95%		-100	
	Asigurari	0,20%		-15	
	Nerecuperabile	5,00%	@ 5,0 ani la un ciclu de inch.	-10	
	Concesiune/drept superficie teren cota parte din 2595,42 mp	4,55	3,62	-16	-198
	Concesiune/drept superficie teren cota parte din 63,32 mp	0,11	2,99	0	-4
	Concesiune/drept superficie teren			-17	-202
	TOTAL				-€ 326
VENIT NET EFECTIV					€ 474
YIELD		9,00%	(echivalent pentru 11,11 ani)		€ 5.260
Costuri de refacere estimate (grosier)					€ 0
Capex					€ 0
VALOARE DE PIATA					€ 5.000
					24.868 lei
Rezerva Teren		0	mp		
valoare 1 mp		0,00	Euro/mp		
valoare teren excedentar		0	Euro		
Valoare proprietate		5,000	Euro @ curs BNR:	4,9735	L/€
		24.868	Lei		

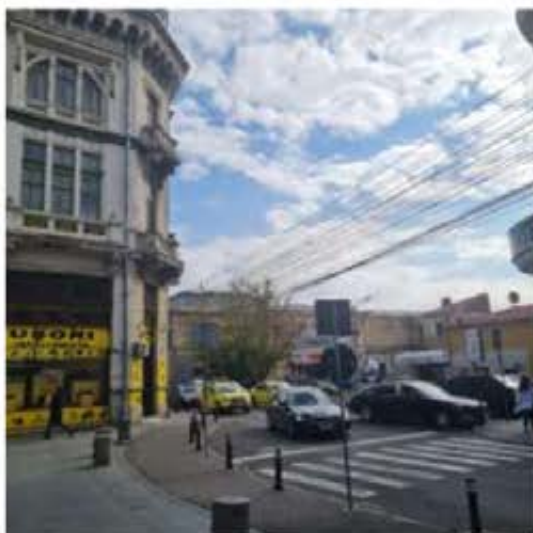
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

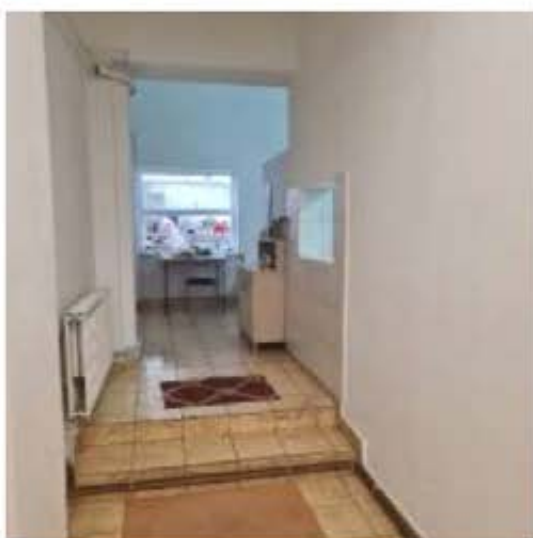
				ANEXA 1.4.	
METODA BAZATA PE VENIT					
			Arii utile (mp.)		
Arii:	Spatiu acces crama		40,22		
	Anexe bucatarie		48,16		
	TOTAL:		88,39		
Venit brut potential:		Arie utila (mp.)	Chirie (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)	ERV (€ per an)
	Spatiu acces crama	40,22	10,00	400	4.800
	Anexe bucatarie	48,16	8,00	380	4.560
	TOTAL:	88,39		780	€ 9.360
Neocupare medie stabilizata			(%)		€ per an
	Neocupare		16,67%		-€ 1.560
Cheltuieli operationale			(%)		€ per an
	Taxa proprietate		1,95%		-1.400
	Asigurari		0,20%		-141
	Nerecuperabile		5,00%	@ 5,0 ani la un ciclu de inch.	-94
	Concesiune/drept supraficie teren cota parte din 2595,42 mp	42,64	3,62	-154	-1852
	Concesiune/drept supraficie teren cota parte din 63,32 mp	1,04	2,99	-3	-37
	Concesiune/drept supraficie teren			-157	-1.890
	TOTAL				-€ 3.525
VENIT NET EFECTIV					€ 4.275
YIELD			9,00%	(echivalent pentru 11,11 ani)	€ 47.505
Costuri de refacere estimate (grosier)					€ 0
Capex					€ 0
VALOARE DE PIATA					€ 48.000
					238.728 lei
Rezerva Teren		0	mp		
valoare 1 mp		0,00	Euro/mp		
valoare teren excedentar		0	Euro		
Valoare proprietate		48.000	Euro @ curs BNR:	4,9735 L/€	
		238.728	Lei		

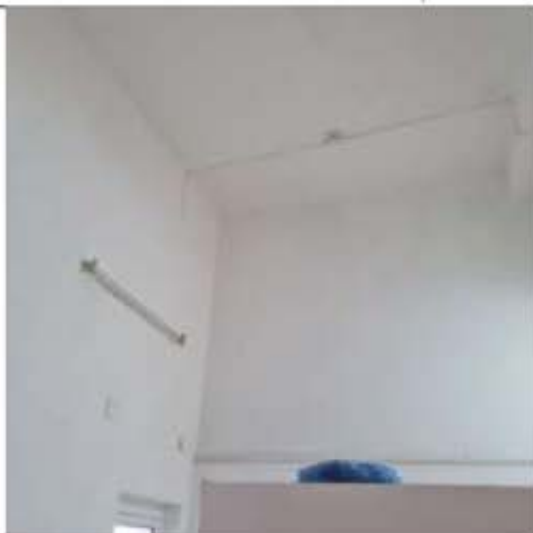
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

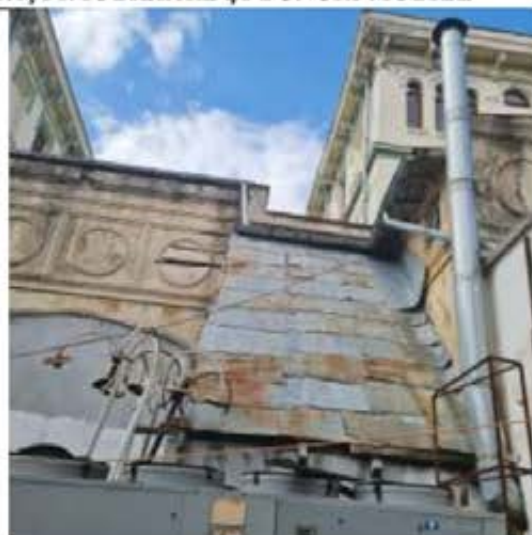
				ANEXA 1.5.		
METODA BAZATA PE VENIT						
		Arii utile (mp.)				
Arii:	Parte subsol 9 incaperi			190,80		
	Parte parter 5 incaperi			171,03		
	Parte magazie 21,06 mp			21,06		
	TOTAL:			382,89		
Venit brut potential:		Arie utila (mp.)	Chirie (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)	ERV (€ per an)	
	Parte subsol 9 incaperi	190,80	8,00	1.520	18.240	
	Parte parter 5 incaperi	171,03	12,00	2.050	24.600	
	Parte magazie 21,06 mp	21,06	12,00	250	3.000	
	TOTAL:	382,89		3.820	€ 45.840	
Neocupare medie stabilizata			(%)		€ per an	
	Neocupare		16,67%		-€ 7.640	
Cheltuieli operationale			(%)		€ per an	
	Taxa proprietate		1,95%		-6.000	
	Asigurari		0,20%		-613	
	Nerecuperabile		5,00%	@ 5,0 ani la un ciclu de inch.	-458	
	Concesiune/drept suprafacie teren cota parte din 2595,42 mp	184,73	3,62	-669	-8024	
	Concesiune/drept suprafacie teren cota parte din 63,32 mp	4,51	2,99	-13	-162	
	Concesiune/drept suprafacie teren			-682	-8.186	
	TOTAL				-€ 15.257	
VENIT NET EFECTIV					€ 22.943	
YIELD			9,00%	(echivalent pentru 11,11 ani)	€ 254.920	
Costuri de refacere estimate (grosier)					€ 0	
Capex					€ 0	
VALOARE DE PIATA					€ 255.000	
						1.268.243 lei
Rezerva Teren			0 mp			
valoare 1 mp			0,00 Euro/mp			
valoare teren excedentar			0 Euro			
Valoare proprietate		255.000	Euro @ curs BNR:	4,9735	L/€	
		1.268.243	Lei			

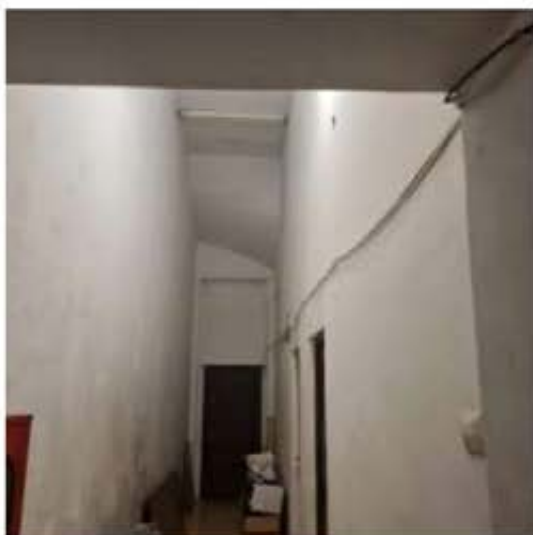
Anexa 2 Fotografii

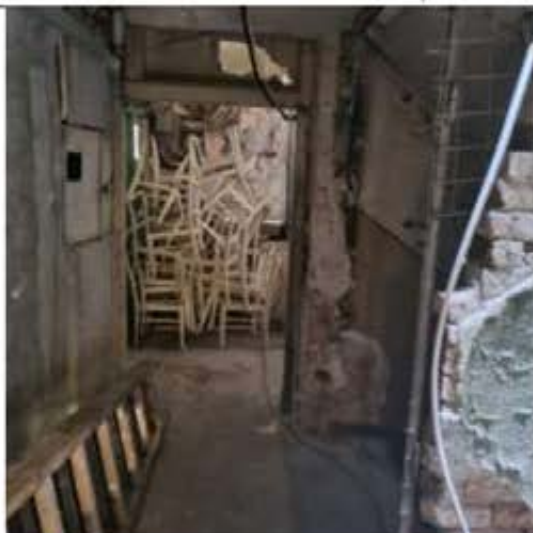


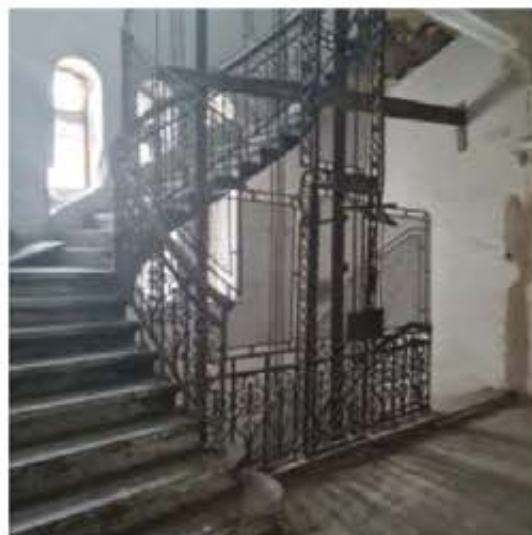


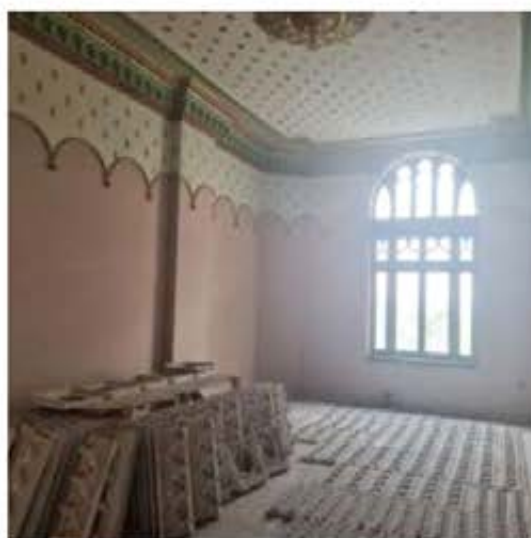




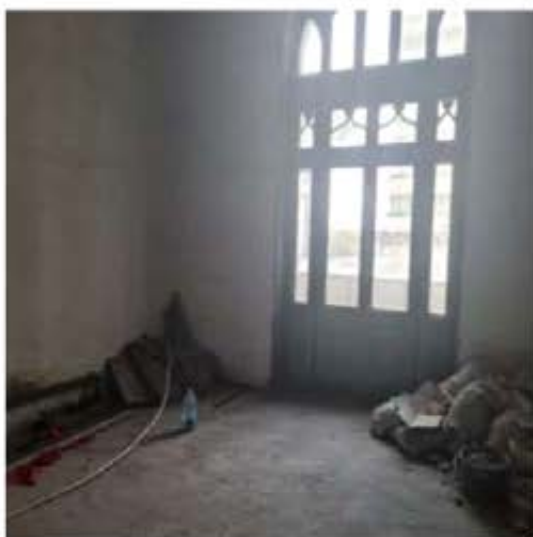
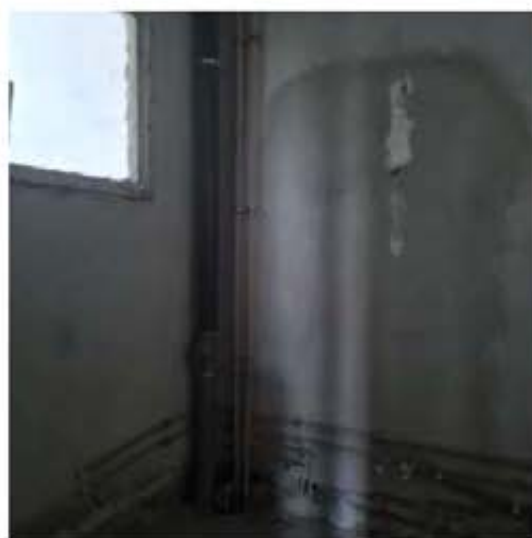




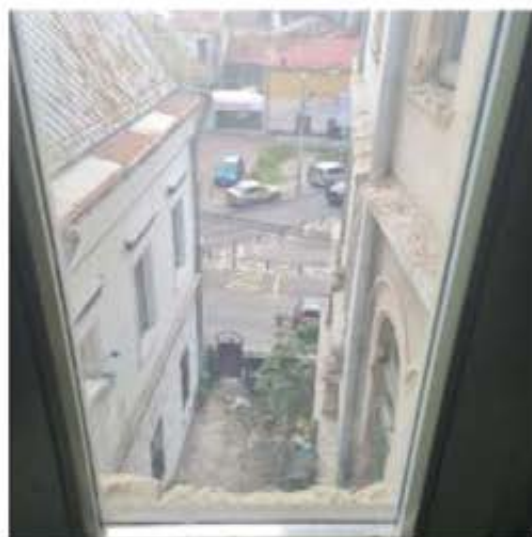
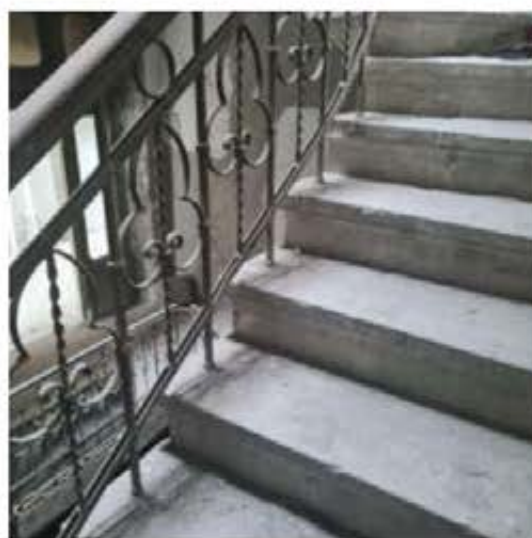




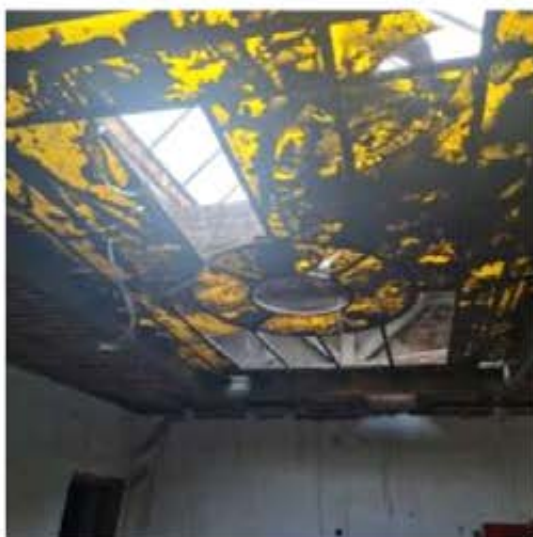
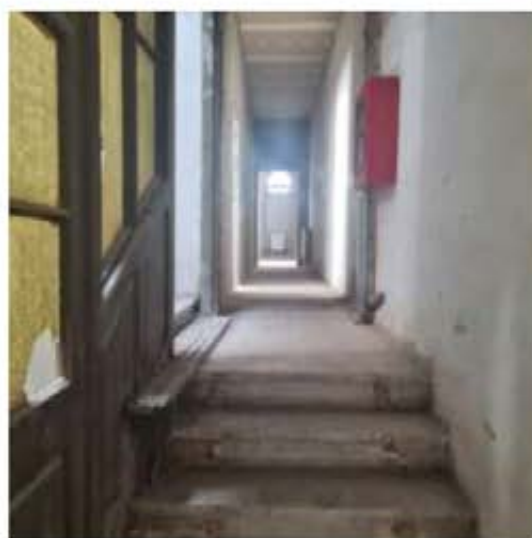




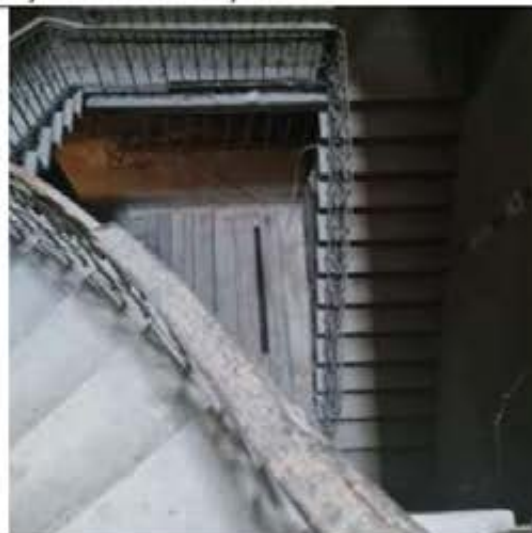




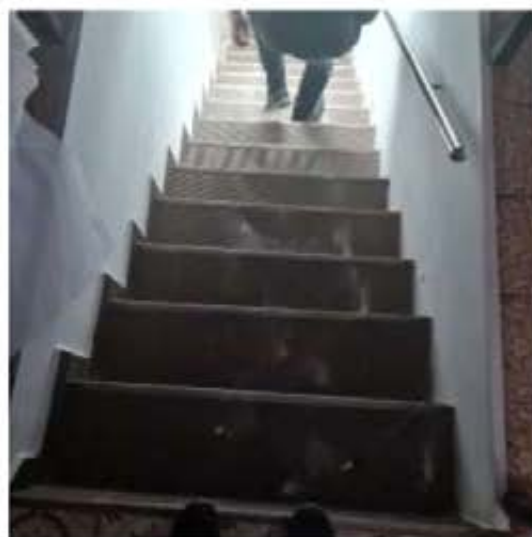
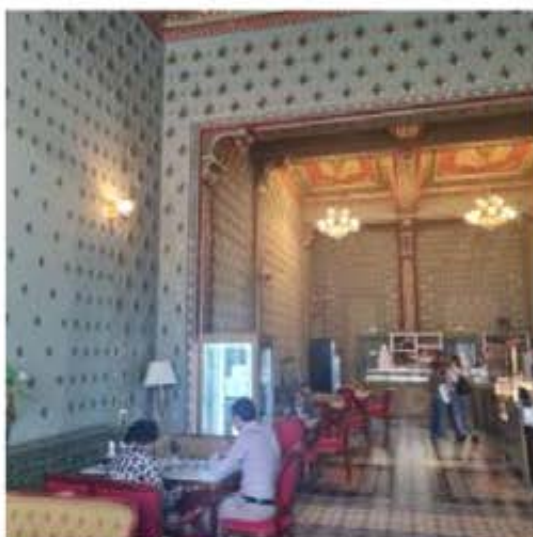
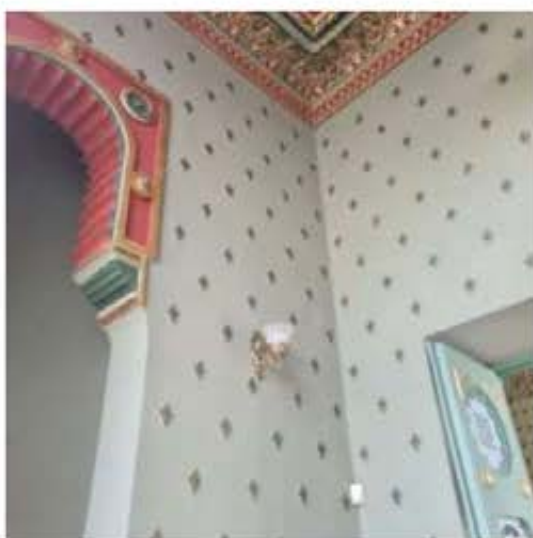


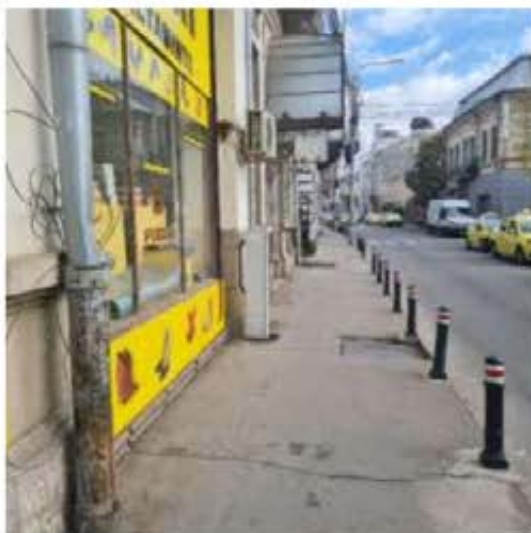
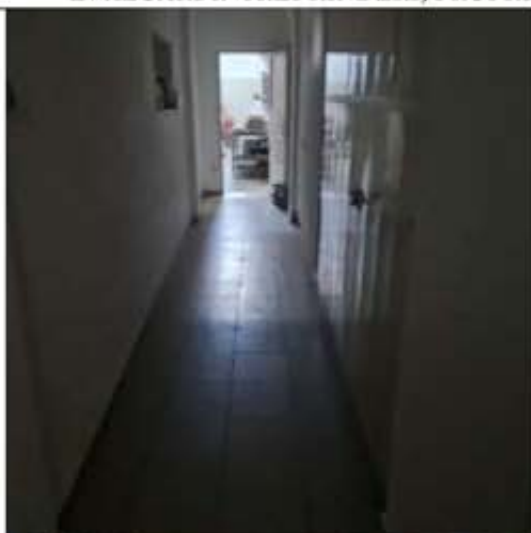














Anexa 3 Oferte

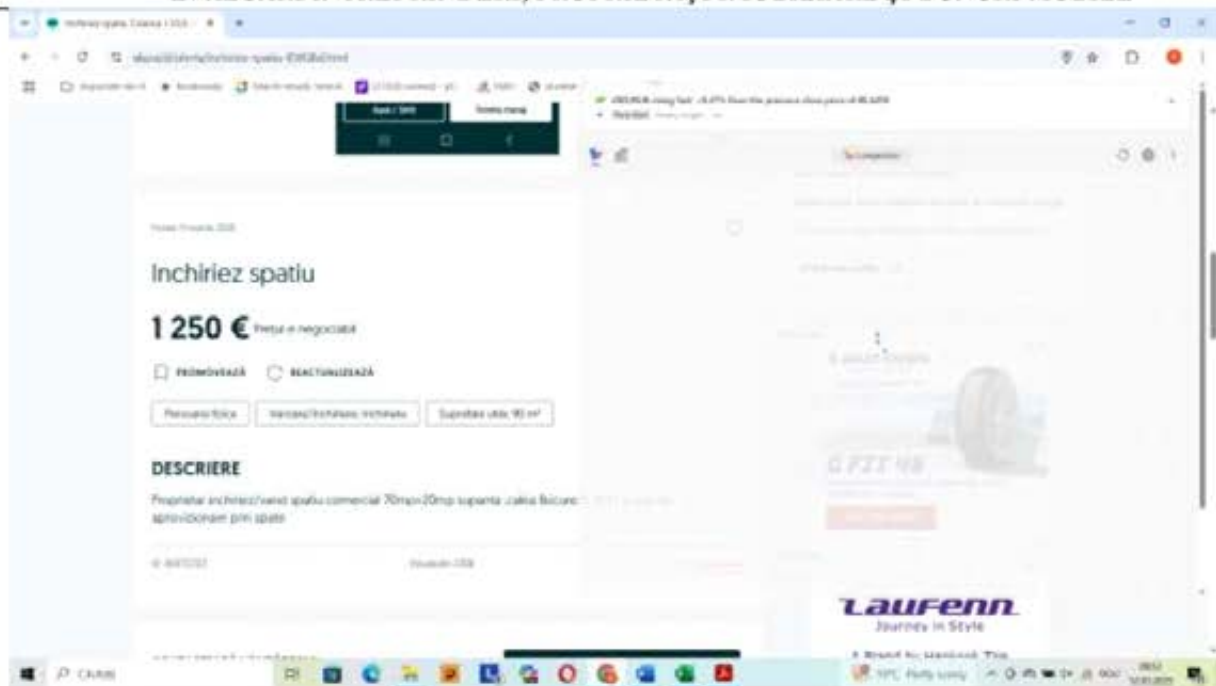
[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-central-nanterre-120mp-traffic-pietonal-](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-central-nanterre-120mp-traffic-pietonal-disponibil-)
[disponibil-](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-central-nanterre-120mp-traffic-pietonal-disponibil-)

[IDCPuR.html?_gl=1*9y0u16*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga_*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTc2MTU2Mi4xOTQuMS4xNzQxNzYxNzUyLjAuMC4w](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)

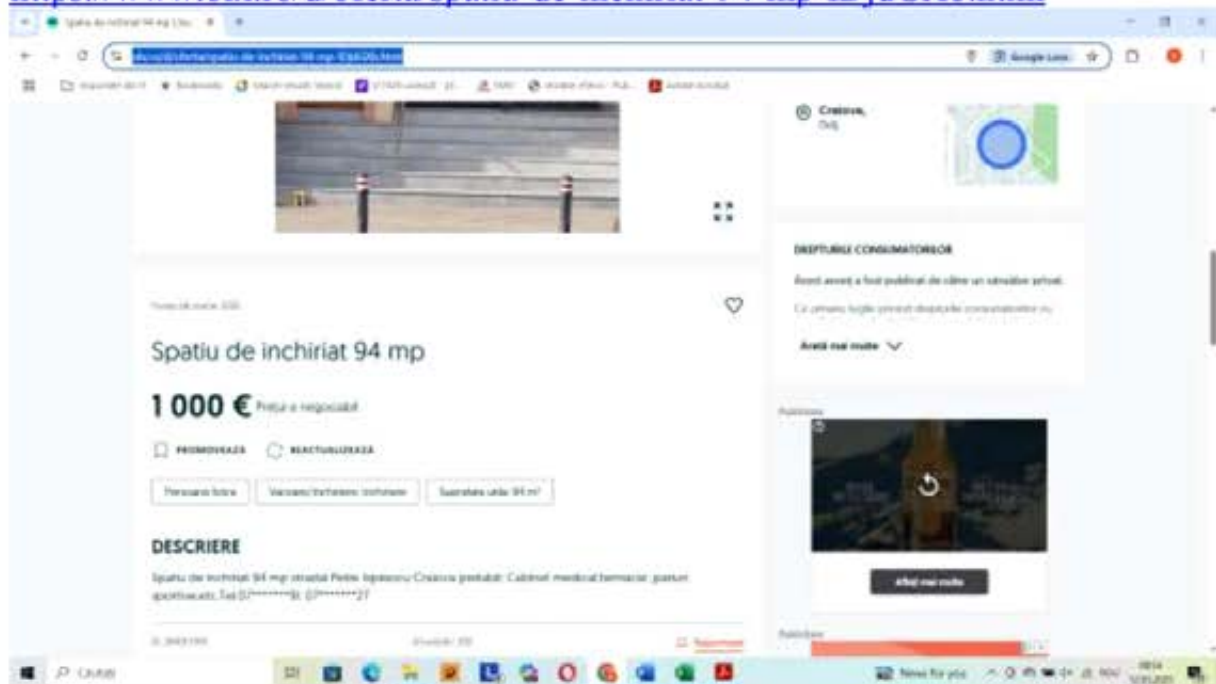
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

The screenshot displays a real estate listing on the storia.ro website. The listing is for a commercial space for rent in Cluj Napoca, with a price of 1200 € per month. The listing includes several photos of the interior and exterior of the space. The website header shows the storia.ro logo and navigation links. The listing details include the location (Cluj Napoca), the price (1200 €), and the contact information for the real estate agent (IMOBEN Agentie Imobiliara). The listing is titled 'Spatiu comercial de inchiriat'.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-IDifGBd.html>



<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-94-mp-IDjdGXb.html>



https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-94mp-cu-un-open-space-generos-un-back-office-si-o-ba-IDCR7I.html?_gl=1*2ruye1*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTc2MTU2Mi4xOTQuMS4xNzQxNzYyNDcyLjAuMC4w

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The title is "Spatiu comercial 94mp cu un open space generos, un back office si o ba". The price is listed as "1000 € /lună". The location is "Calea Bucuresti, Grădina, Doi". The listing includes three photographs of the interior space. Below the photos, there is a section titled "Spatiu comercial de inchiriat" with filters for "94m²", "Inchiriere", and "per sonalitati". A table lists details: "Fraj" (parter), "Destinatie proprietate" (magazin), "Tip cladire" (10-15 etaje), "Ultimele de la" (2025-02-19), "Tip cladire" (agente), and "Statut" (gata de utilizare). On the right, there is a contact form for "Narcis Lăpușanu" with fields for "Nume*", "Email*", "440 Număr de telefon*", and a checkbox for "Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!". The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons.

https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-82mp-de-nchiriat-n-zona-calea-bucuresti-IDCdmX.html?_gl=1*1y0auyg*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTc2MTU2Mi4xOTQuMS4xNzQxNzYyNDgzLjAuMC4w

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The title is "Spatiu comercial de 82mp de inchiriat in zona Calea Bucuresti". The price is listed as "1100 € /lună". The location is "Bordei, Grădina, Doi". The listing includes three photographs of the interior space. Below the photos, there is a section titled "Spatiu comercial de inchiriat" with filters for "82m²", "Inchiriere", and "per sonalitati". A table lists details: "Fraj" (10-15 etaje), "Destinatie proprietate" (10-15 etaje), "Tip cladire" (10-15 etaje), "Ultimele de la" (10-15 etaje), "Tip cladire" (agente), and "Statut" (10-15 etaje). On the right, there is a contact form for "Mihaela Udrea" with fields for "Nume*", "Email*", "440 Număr de telefon*", and a checkbox for "Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!". The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons.

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comandă nr. 82366 din 07.03.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 382 din 29.08.2024;
- Anexa plan de localizare și delimitare, la H.C.L. nr. 382 din 29.08.2024;
- Extras de carte funciară informativă nr. 69288 UAT Craiova, nr. cerere 177430/25.07.2024;
- Extras de carte funciară informativă nr. 69289 UAT Craiova, nr. cerere 177426/25.07.2024;
- Extras de carte funciară informativă nr. 69487 UAT Craiova, nr. cerere 177426/25.07.2024;
- Extras de carte funciară informativă nr. 11936 UAT Craiova, nr. cerere 181770/08.08.2023;
- Relevee



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 82366 / 2025

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.382/2024, privind achiziționarea de către municipiul Craiova a imobilului „Complex Minerva”, situat în str Mihail Kogălniceanu nr 1, fost nr. 1-5 și nr. 3-5, înscris în lista monumentelor istorice sub denumirea de „Hotel și Casino Minerva”, cod DJ-II-m-A-08023, cu nr. cadastrale 6515/1/2/1, (6515/1/2/2)/1, 6515/2/1, 6515/3/1 și 16515/1/1, identificate conform planului de amplasament și delimitare – anexă la hotărâre,

Ținând cont de Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.38662/05.02.2025, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru imobilul mai sus menționat.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv		
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	13-03-2025	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

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		direct

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.382

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului „Complex Minerva”, situat în municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, (fost nr. 1-5) și nr.3-5, înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea „Hotel și Casino Minerva”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.285664/2024, raportul nr.285666/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.294331/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului „Complex Minerva”, situat în municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, (fost nr. 1-5) și nr.3-5, înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea „Hotel și Casino Minerva” și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, art.4 alin.4 și alin.8 din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului – construcție, înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea „Hotel și Casino Minerva”, cod DJ-II-m-A-08023, situat în municipiul Craiova, str.Mihail Kogalniceanu, nr.1(fost 1-5) și nr.3-5, cu numere cadastrale 6515/1/2/1, (6515/1/2/2)/1, 6515/2/1, 6515/3/1 și cu nr.16515/1/1, aferent cofetăriei, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa la prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care urmează să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

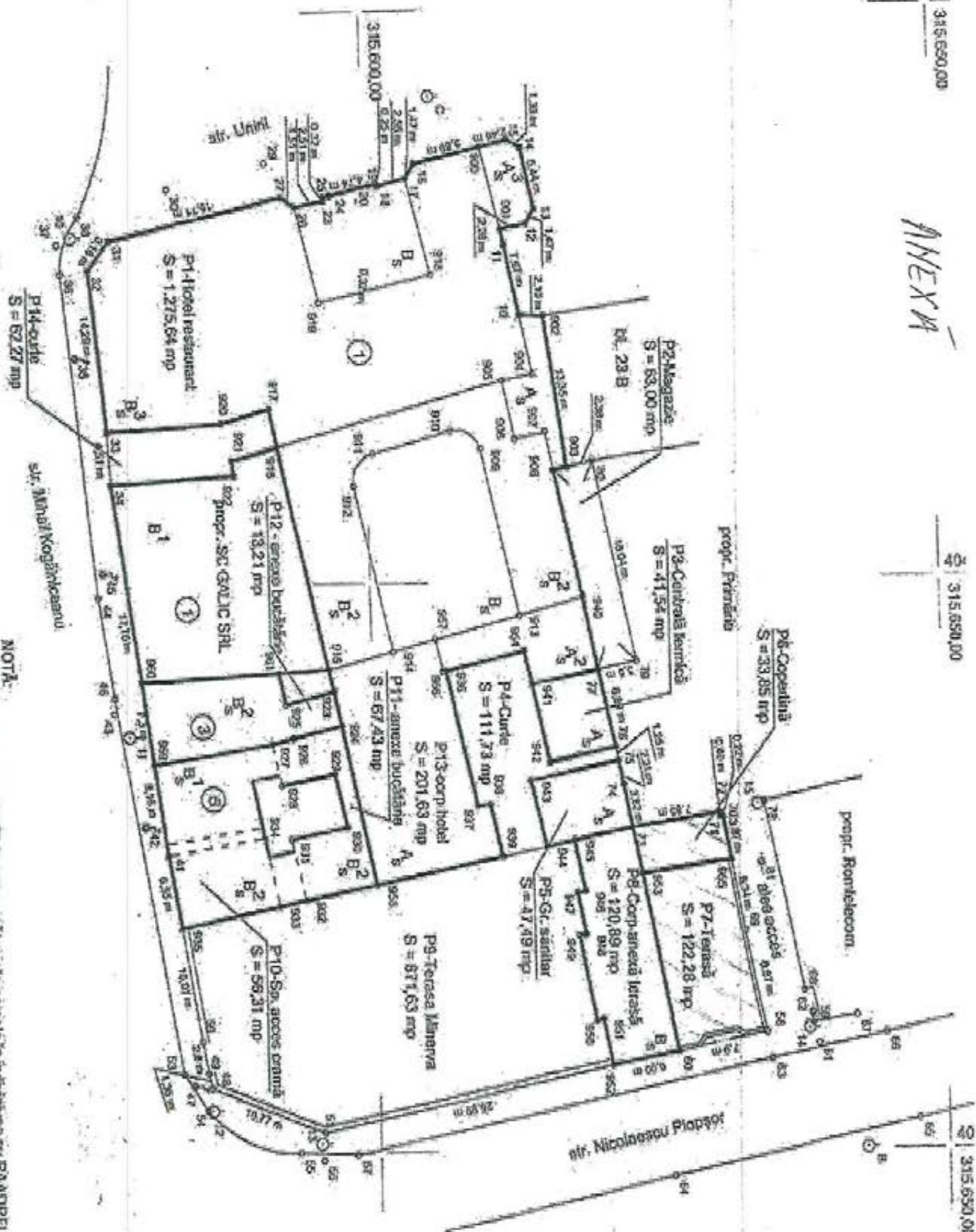
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Nicoleta MIULESCU

ANEXA





OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA Dolj
EXTRAS DE CARTE FUNCIONARA
pentru
INFORMARE NR 177430/ 25.07.2024

Cartea funciara cu nr. 69288

Comuna/ Oraş/ Municipiu Craiova

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii din mas.
1	6515/1/1	Imobil situat in Craiova, str. M. Kogalniceanu, nr. 1 fost nr. 1-5, compus din : - o parte a constructiei hotel restaurant Minerva : - parte subsol -9 incaperi cu Su-190,80 mp - parte parter -5 incaperi cu Su-171, 03 mp - parte magazie cu Su- 21,06mp		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observatii
2	47581/11.06.2011 Hotărâri nr. 1/15.04.2010 a Adunării Generale Extraordinare a Asociatilor SC CHR MINERVA SRL, Raport de Atribuire în Natură a Activelor SC CHR MINERVA SRL, nr. 1649/05.08.2010, NICK S.P.R.L., Certificat de radiere din data de 12.03.2010, Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Dolj, Certificat Constator nr. 44926/26.08.2010, Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Dolj, ŞELEA POMPILIU	
3	74631/06.09.2012 Se respinge cererea de radiere litigiu	
4	85201/09.10.2012 Se noteaza cererea de reexaminare la incheierea 74631/06.09.2012	
8	Se noteaza plangere la incheierea nr. 85201/09.10. 2012 si nr. 74731/06.09.2012	

C. Partea a III- a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observatii
3.	Nu are sarcini	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Data solutionarii: 29.07.2024

Asistent-Registratură
ENE Cristina Mihaela
**Cristina
Mihaela
a Ene**

Digitally signed
by Cristina
Mihaela Ene
Date:
2024.07.29
08:41:44 +03'00'



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DOLJ
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE nr 177426/25.07.2024

Cartea funciară cu nr. 69289

Comuna/ Oraș/ Municipiu ...Craiova.....

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral al parcelei	Descrierea imobilului	Intindere a în ha și m ²	Obs.
3	6515/1/2/1	Imobil situat în Craiova, str Mihail Kogălniceanu, nr 1 fost 1-5, compus din : - corpul 1 - în suprafața utilă de 4736,51 mp în regim de înălțime subsol-parter-mezanin-etaj 1-etaj 2-etaj 3,		

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Obs.
2,16	47581/11.06.2011 SELEA POMPILIU hotărârea nr 1/15.04.2010 AGA a societăților SC CHR Minerva, raport de atribuire în natură a activelor nr 1649/05.08.2010 NICK SPRL, certificat de radiere din 12.03.2010 ORC de pe lângă Trib Dolj, certificat constatator nr 44926/26.08.2010 ORC , act de apartamentare aut nr 1047/2016 NP Dragancea O	
3	74631/06.09.201 Se notează respingerea cererii de radiere a litigiului înscris sub B1, în baza art 911 NCC, art 76 alin 3 din Ord 633/2005, cerere introdusă de Selea Pompiliu	
4	85201/09.01.2012 Se notează cererea de reexaminare nr 85201/09.10.2012 la Încheierea nr 74631/06.09.2012	
5	Se notează respingerea cererii de reexaminare nr 85201/09.10.2012	
6	Se notează radierea cererii de reexaminare nr 85201/09.10.2012 102897/03.12.2012	
7	Se notează respingerea cererii de radiere a litigiului de sub B1 24.01.2013	
8	Se notează plângere la Încheierea nr - 85201/09.10.2012 - 74631/06.09.2012	
9	Se notează cererea de reexaminare nr 8569/01.02.2013 la Încheierea nr 102897/2012	
10	Se notează respingerea cererii de reexaminare ca fiind nefondată	
11	Se notează radierea cererii de reexaminare de sub B9 - 8569/01.02.2013	

C. Partea a III- a

Nr.crt	Înscrieri privitoare la sarcini	Obs.
1.	Nu are sarcini pe CF	



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DOLJ
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
Informare nr 177400 / 25.07.2024

Cartea funciară cu nr. 69487

Comuna/ Oraş/ Municipiu ...Craiova.....

A. Partea I-a

Nr. crt	Nr. cadastral al parcelei	Descrierea imobilului	Intinderea în ha şi m ²	Obs.
2	(6515/1/2/2)/1	Imobil situat în Craiova, str Mihail Kogalniceanu, nr 1 fost 1-5, compus din : - subsol-parter cu Su -162,44 mp <u>Subsol:</u> -coridor cu Su -33,51,mp -hol cu Su – 23,92 mp - deposit bauturi cu Su – 44,13 mp <u>Parter:</u> - grup sanitar bar de zi cu Su – 16,72 mp - spatiu instruire cu Su - 8,55 mp - casa scarii cu Su – 34,61 mp	-	

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Obs
1,14	80491/15.06.2016 Hotararea nr 1/15.04.2010 AGA a societatilor SC CHR Minerva, raport de atribuire în natura a acivelor nr 1649/05.08.2010 NICK SPRL, certificat de radiere din 12.03.2010 ORC de pe langa Trib Dolj, certificat constatator nr 44926/26.08.2010 ORC , act de apartamentare aut nr 1047/2016 NP Dragancea Act dezmembrare aut nr 1991/2017 BNP Dinca Alina Camelia aflat la mapa 179154/21.11.2017 SELEA POMPIIU	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Obs
1.	Nu sunt sarcini.	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stâng drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța externă nr. C_ANCPD_DJ_/2021175547, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

30.07.2024

Asistent Registrator,

Andreea
Marinica

Digitally signed by
Andreea Marinica
Date: 2024.07.30 12:24:34
+03'00'

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Dolj
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

pentru
INFORMARE nr 181770/08.08.2023

Cartea funciară cu nr. 11936

Comuna/ Oraș/ Municipiu Craiova

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații din măs.
2	6515/2/1	Imobil situat în Craiova, str. M. Kogalniceanu, nr. 3, compus din : Depozit situat la parter cu Sc-13,21 mp		
3	6515/3/1	Imobil situat în Craiova, str. M. Kogalniceanu, nr. 5, compus din : -spatiu acces crama cu Sc-56,31 mp -anexe bucatarie cu Sc-67,43 mp		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
7	47581/11.06.2012 Hotărâri nr. 1/15.04.2010 a Adunării Generale Extraordinare a Asociaților SC CHR MINERVA SRL, Raport de Atribuire în Natură a Activelor SC CHR MINERVA SRL, nr. 1649/05.08.2010, NICK S.P.R.L., Certificat de radiere din data de 12.03.2010, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj, Rezoluția nr. 8480/09.08.2010, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj, Certificat Constatator nr. 44926/26.08.2010, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj, CNS nr. 3710/02.09.2010, Primaria Mun. Craiova. ȘELEA POMPILIU	
9	74631/06.09.2012 Se respinge cererea de radiere litigiu	
10	85201/09.10.2012 Se notează cererea de reexaminare la încheierea 74631/06.09.2012	
14	Se notează plângere la încheierea nr. 85201/09.10. 2012 și nr. 74731/06.09.2012	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
6.	Nu are sarcini.	

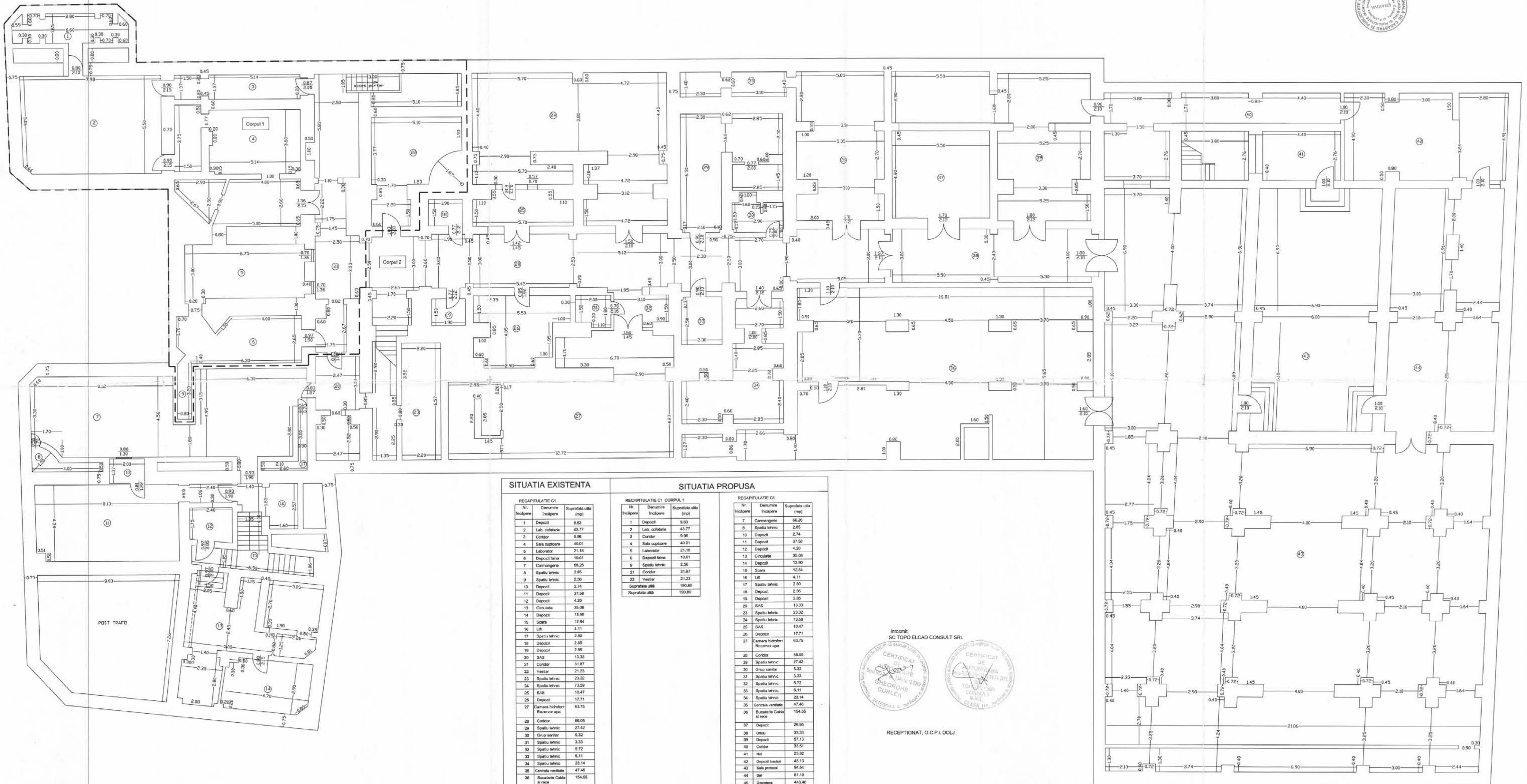
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou. Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii. S-a achitat tariful de 40 RON, - C_ANCPI_DJ_/2021200246/08.08.2023, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Monica
Gabriela Barbu

Digitally signed by Monica
Gabriela Barbu
Date: 2023.08.11 12:07:38
+03'00'

Relevu SUBSOL
CU PROPUNERE PENTRU DEZMEMBRARE
scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului:	Suprafata utila masurata (mp)	Adresa imobilului:
Cartea Funciara colectiva nr.:	1779/04	Mun. Craiova, Str. Mihail Kogalniceanu nr.1-5
Cod unitate individuala (U.I.):		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT): Craiova
		CF individuala:



SITUATIA EXISTENTA

Nr.	Denumire	Suprafata utila
Incluziune	Incluziune	(mp)
1	Depozit	8.63
2	Lab. confetarie	43.77
3	Coridor	9.96
4	Sala cupcarea	40.01
5	Laborator	21.16
6	Depozit fier	10.61
7	Camargara	66.28
8	Spatiu tehnic	2.86
9	Spatiu tehnic	2.86
10	Depozit	2.74
11	Depozit	37.58
12	Depozit	4.20
13	Circulatie	35.08
14	Depozit	13.90
15	Scara	13.90
16	Liit	4.11
17	Spatiu tehnic	2.80
18	Depozit	2.86
19	Depozit	2.86
20	SAS	13.33
21	Coridor	31.87
22	Vestiar	21.23
23	Spatiu tehnic	73.59
24	Spatiu tehnic	73.59
25	SAS	10.47
26	Depozit	17.71
27	Camera hidrolor	63.75
28	Recevor apa	63.75
29	Coridor	86.05
30	Spatiu tehnic	27.42
31	Grup sanitar	5.32
32	Spatiu tehnic	3.33
33	Spatiu tehnic	5.72
34	Spatiu tehnic	6.11
35	Spatiu tehnic	23.14
36	Centra ventilata	47.46
37	Bucatarie Calda si rece	154.55
38	Depozit	26.96
39	Oficiu	33.33
40	Depozit	57.13
41	Coridor	35.51
42	Hei	25.62
43	Depozit laclat	45.13
44	Sala prinosi	94.64
45	Bar	81.10
46	Discoeca	443.40
Suprafata utila		1779.04
Suprafata utila		1779.04

SITUATIA PROPUISA

Nr.	Denumire	Suprafata utila
Incluziune	Incluziune	(mp)
1	Depozit	8.63
2	Lab. confetarie	43.77
3	Coridor	9.96
4	Sala cupcarea	40.01
5	Laborator	21.16
6	Depozit fier	10.61
7	Spatiu tehnic	2.86
8	Spatiu tehnic	2.86
9	Spatiu tehnic	2.86
10	Depozit	2.74
11	Depozit	37.58
12	Depozit	4.20
13	Circulatie	35.08
14	Depozit	13.90
15	Scara	13.90
16	Liit	4.11
17	Spatiu tehnic	2.80
18	Depozit	2.86
19	Depozit	2.86
20	SAS	13.33
21	Coridor	31.87
22	Vestiar	21.23
23	Spatiu tehnic	73.59
24	Spatiu tehnic	73.59
25	SAS	10.47
26	Depozit	17.71
27	Camera hidrolor	63.75
28	Recevor apa	63.75
29	Coridor	86.05
30	Spatiu tehnic	27.42
31	Grup sanitar	5.32
32	Spatiu tehnic	3.33
33	Spatiu tehnic	5.72
34	Spatiu tehnic	6.11
35	Spatiu tehnic	23.14
36	Centra ventilata	47.46
37	Bucatarie Calda si rece	154.55
38	Depozit	26.96
39	Oficiu	33.33
40	Depozit	57.13
41	Coridor	35.51
42	Hei	25.62
43	Depozit laclat	45.13
44	Sala prinosi	94.64
45	Bar	81.10
46	Discoeca	443.40
Suprafata utila		1588.24
Suprafata utila		1588.24

Nr.	Denumire	Suprafata utila
Incluziune	Incluziune	(mp)
7	Camargara	66.28
8	Spatiu tehnic	2.86
9	Spatiu tehnic	2.86
10	Depozit	2.74
11	Depozit	37.58
12	Depozit	4.20
13	Circulatie	35.08
14	Depozit	13.90
15	Scara	13.90
16	Liit	4.11
17	Spatiu tehnic	2.80
18	Depozit	2.86
19	Depozit	2.86
20	SAS	13.33
21	Coridor	31.87
22	Vestiar	21.23
23	Spatiu tehnic	73.59
24	Spatiu tehnic	73.59
25	SAS	10.47
26	Depozit	17.71
27	Camera hidrolor	63.75
28	Recevor apa	63.75
29	Coridor	86.05
30	Spatiu tehnic	27.42
31	Grup sanitar	5.32
32	Spatiu tehnic	3.33
33	Spatiu tehnic	5.72
34	Spatiu tehnic	6.11
35	Spatiu tehnic	23.14
36	Centra ventilata	47.46
37	Bucatarie Calda si rece	154.55
38	Depozit	26.96
39	Oficiu	33.33
40	Depozit	57.13
41	Coridor	35.51
42	Hei	25.62
43	Depozit laclat	45.13
44	Sala prinosi	94.64
45	Bar	81.10
46	Discoeca	443.40
Suprafata utila		1588.24
Suprafata utila		1588.24

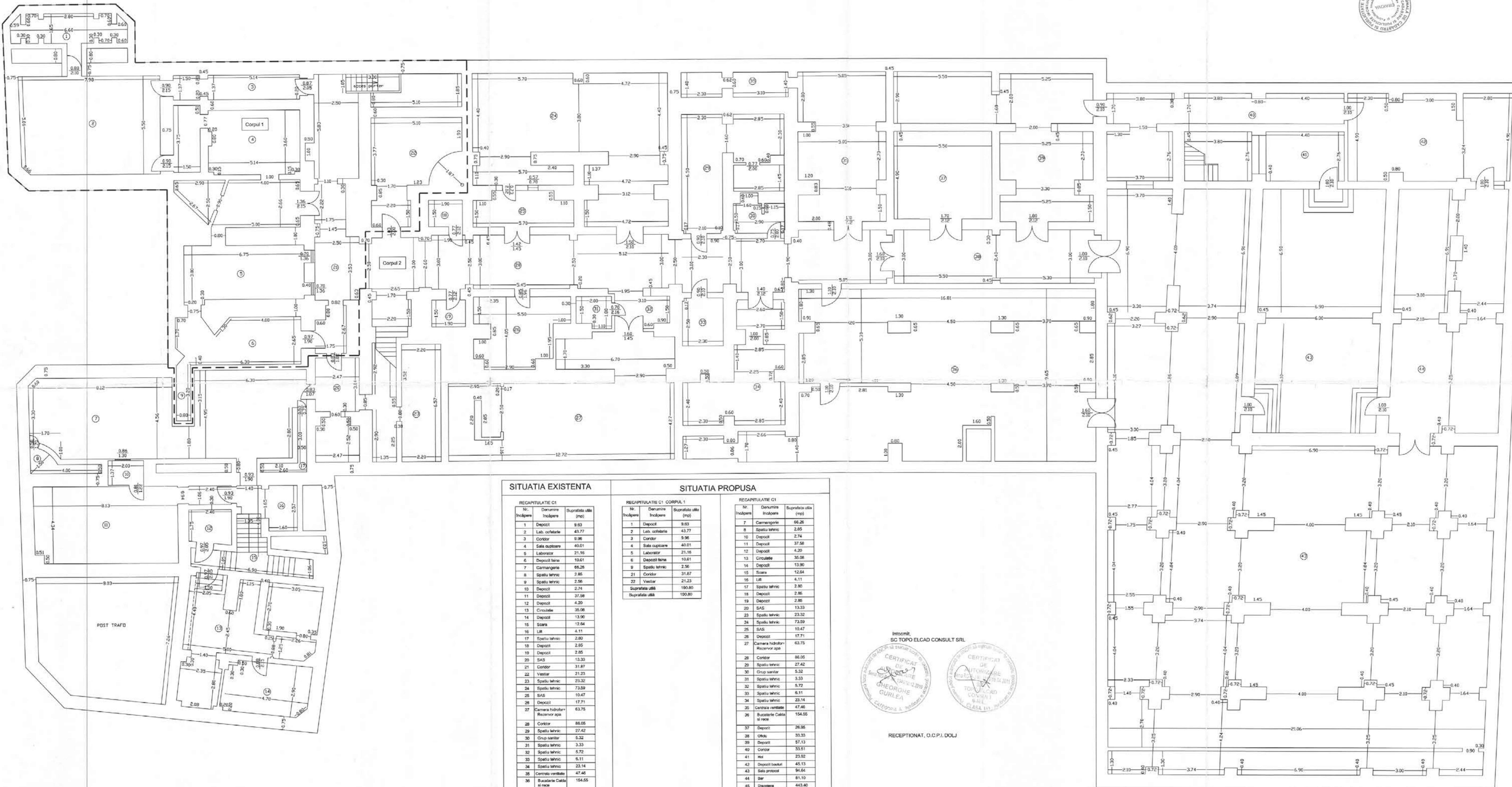


RECEPTIONAT, O.C.P.I. DOJ

Relevu SUBSOL
CU PROPUNERE PENTRU DEZMEMBRARE
scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului:	Suprafata utila masurata (mp)	Adresa imobilului:
Cartea Funciara colectiva nr.:	1779/04	Mun. Craiova, Str. Mihail Kogalniceanu nr.1-5
Cod unitate individuala (U.I.):		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT): Craiova
		CF individuala:

9534/2013
Cadastru si Publicitate Imobiliara Co.
MARADINARU ADRIAN
CONSILIER



SITUATIA EXISTENTA

Nr.	Denumire	Suprafata utila
Inclaparea	Inclaparea	(mp)
1	Depozit	8.63
2	Lab. confetarie	43.77
3	Coridor	9.96
4	Sala cupcarea	40.01
5	Laborator	21.16
6	Depozit fier	10.61
7	Camargara	66.28
8	Spatiu tehnic	2.86
9	Spatiu tehnic	2.86
10	Vestiar	21.23
11	Depozit	37.58
12	Depozit	4.20
13	Circulatie	35.08
14	Depozit	13.90
15	Scara	13.90
16	Liit	4.11
17	Spatiu tehnic	2.80
18	Depozit	2.86
19	Depozit	2.86
20	SAS	13.33
21	Coridor	31.87
22	Vestiar	21.23
23	Spatiu tehnic	23.32
24	Spatiu tehnic	73.59
25	SAS	10.47
26	Depozit	17.71
27	Camera hidrolor	63.75
28	Recevor apa	63.75
29	Coridor	86.05
30	Spatiu tehnic	27.42
31	Grup sanitar	5.32
32	Spatiu tehnic	3.33
33	Spatiu tehnic	5.72
34	Spatiu tehnic	6.11
35	Spatiu tehnic	23.14
36	Centra ventilata	47.46
37	Bucatarie Calda si rece	154.55
38	Depozit	26.96
39	Oficu	33.33
40	Depozit	57.13
41	Coridor	35.51
42	Hei	25.82
43	Depozit Isolat	45.13
44	Sala prinosi	94.64
45	Bar	81.10
46	Discoeca	443.40
Suprafata utila		1779.04
Suprafata utila		1779.04

SITUATIA PROPUISA

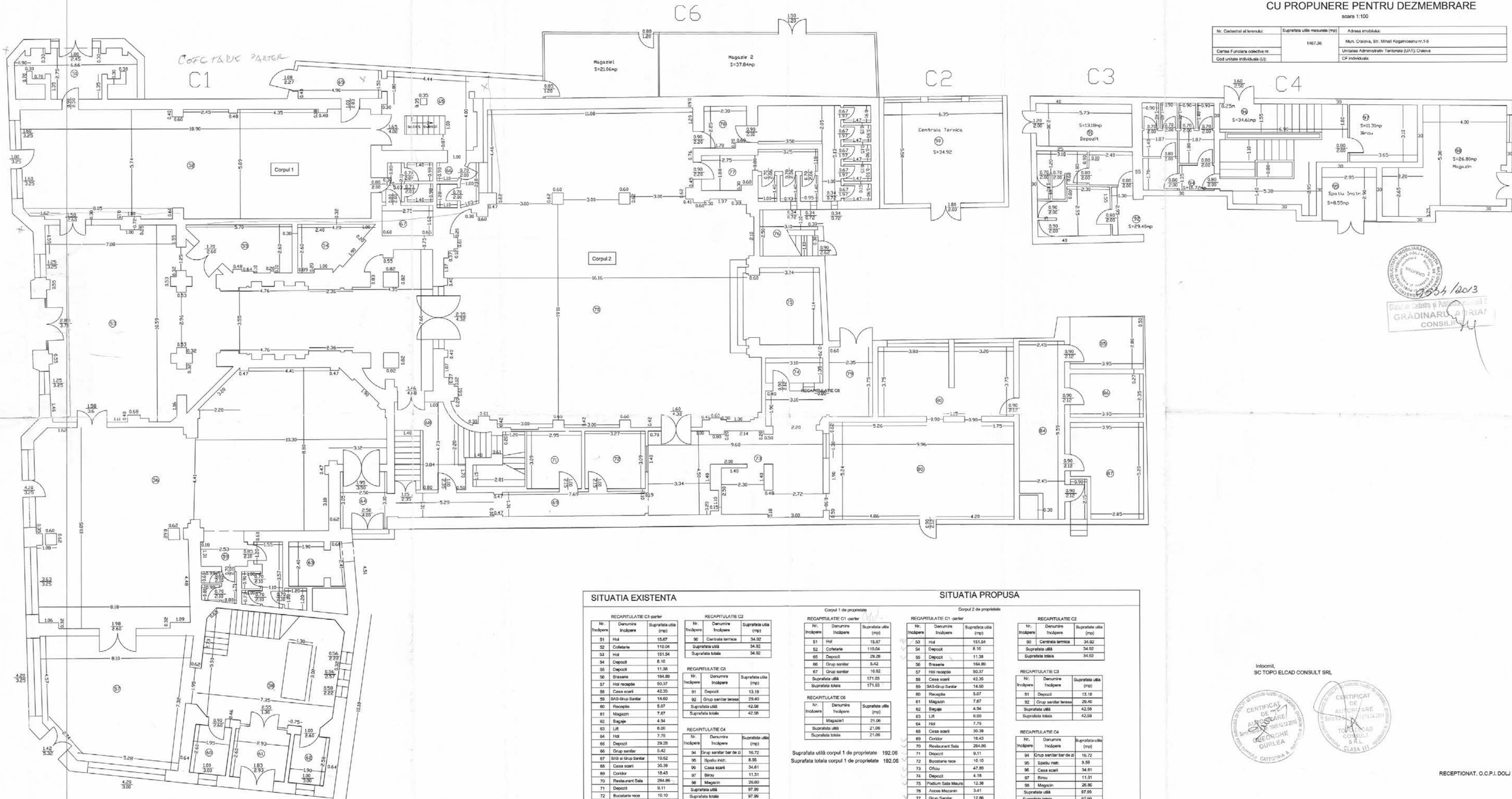
Nr.	Denumire	Suprafata utila
Inclaparea	Inclaparea	(mp)
1	Depozit	8.63
2	Lab. confetarie	43.77
3	Coridor	9.96
4	Sala cupcarea	40.01
5	Laborator	21.16
6	Depozit fier	10.61
7	Spatiu tehnic	2.86
8	Spatiu tehnic	2.86
9	Spatiu tehnic	21.23
10	Depozit	37.58
11	Depozit	4.20
12	Circulatie	35.08
13	Depozit	13.90
14	Scara	13.90
15	Liit	4.11
16	Spatiu tehnic	2.80
17	Depozit	2.86
18	Depozit	2.86
19	SAS	13.33
20	Spatiu tehnic	23.32
21	Spatiu tehnic	73.59
22	SAS	10.47
23	Depozit	17.71
24	Camera hidrolor	63.75
25	Recevor apa	63.75
26	Coridor	86.05
27	Spatiu tehnic	27.42
28	Grup sanitar	5.32
29	Spatiu tehnic	3.33
30	Spatiu tehnic	5.72
31	Spatiu tehnic	6.11
32	Spatiu tehnic	23.14
33	Centra ventilata	47.46
34	Bucatarie Calda si rece	154.55
35	Depozit	26.96
36	Oficu	33.33
37	Depozit	57.13
38	Coridor	35.51
39	Hei	25.82
40	Depozit Isolat	45.13
41	Sala prinosi	94.64
42	Bar	81.10
43	Discoeca	443.40
Suprafata utila		1588.24
Suprafata utila		1588.24



RECEPTIONAT, O.C.P.I. DOJ

Data: noiembrie 2012

Nr. Cadastral al terenului:	Suprafata utila masurata (mp)	Adresa imobilului:
1467.36		Mun. Craiova, Str. Mihail Kogalniceanu nr.1-5
Cartea Funciara colectiva nr.:		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT): Craiova
Cod unitate individuala (U):		CF individuala:



SITUATIA EXISTENTA			SITUATIA PROPUSA		
RECAPITULATIE C1-parter			RECAPITULATIE C1-parter		
Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)	Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)
51	Hol	15.07	51	Hol	15.07
52	Corbatarie	110.04	52	Corbatarie	110.04
53	Hol	151.54	53	Hol	151.54
54	Depozit	8.10	54	Depozit	8.10
55	Depozit	11.38	55	Depozit	11.38
56	Braserie	164.89	56	Braserie	164.89
57	Hol recepie	50.37	57	Hol recepie	50.37
58	Casa scari	42.35	58	Casa scari	42.35
59	SAS-Grup Sanitar	14.60	59	SAS-Grup Sanitar	14.60
60	Receptie	5.07	60	Receptie	5.07
61	Magazin	7.67	61	Magazin	7.67
62	Bagaje	4.94	62	Bagaje	4.94
63	Lift	6.00	63	Lift	6.00
64	Hol	7.75	64	Hol	7.75
65	Depozit	29.28	65	Depozit	29.28
66	Grup sanitar	5.42	66	Grup sanitar	5.42
67	SAS al Grup Sanitar	10.62	67	SAS al Grup Sanitar	10.62
68	Casa scari	30.38	68	Casa scari	30.38
69	Coridor	18.43	69	Coridor	18.43
70	Restaurant Sala	264.86	70	Restaurant Sala	264.86
71	Depozit	9.11	71	Depozit	9.11
72	Bucatarie rece	10.10	72	Bucatarie rece	10.10
73	Oficiu	47.89	73	Oficiu	47.89
74	Depozit	4.18	74	Depozit	4.18
75	Podium Sala Muzica	12.38	75	Podium Sala Muzica	12.38
76	Acces Mecaniz	3.41	76	Acces Mecaniz	3.41
77	Grup Sanitar	12.96	77	Grup Sanitar	12.96
78	Grup Sanitar	25.07	78	Grup Sanitar	25.07
79	Hol	8.81	79	Hol	8.81
80	Bucatarie calda	79.44	80	Bucatarie calda	79.44
81	Hol	22.77	81	Hol	22.77
82	Bar terasa	11.06	82	Bar terasa	11.06
83	Depozit	9.28	83	Depozit	9.28
84	Birou bucatarief	16.47	84	Birou bucatarief	16.47
85	Suprafata utila	1232.80	85	Suprafata utila	1232.80
86	Suprafata totala	1232.80	86	Suprafata totala	1232.80

RECAPITULATIE C2			RECAPITULATIE C2		
Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)	Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)
90	Centra tehnica	34.92	90	Centra tehnica	34.92
91	Depozit	34.92	91	Depozit	34.92
92	Suprafata utila	34.92	92	Suprafata utila	34.92
93	Suprafata totala	34.92	93	Suprafata totala	34.92

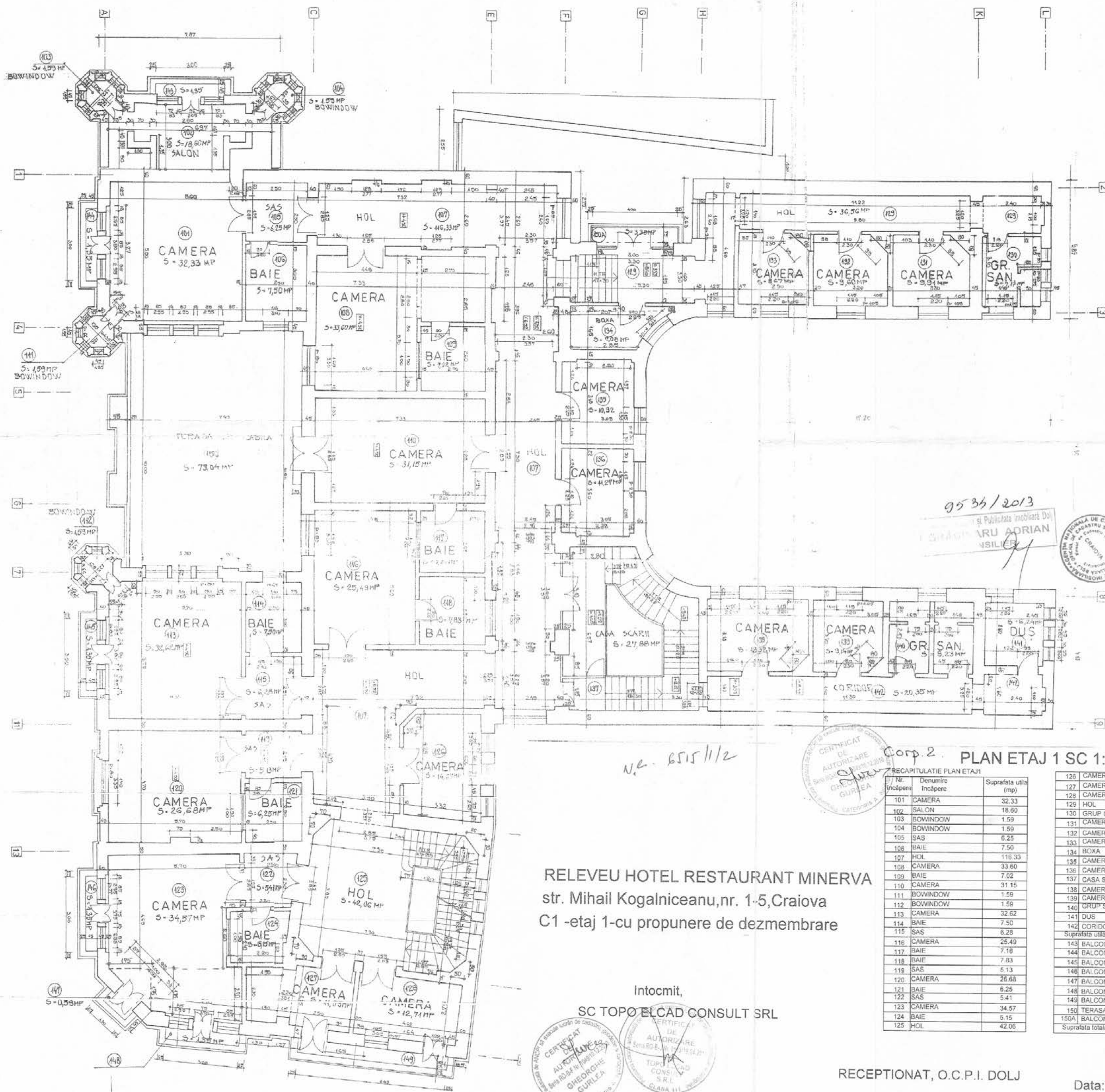
RECAPITULATIE C3			RECAPITULATIE C3		
Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)	Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)
94	Grup sanitar bar de zi	16.72	94	Grup sanitar bar de zi	16.72
95	Spatiu instr.	8.55	95	Spatiu instr.	8.55
96	Casa scari	34.61	96	Casa scari	34.61
97	Birou	11.31	97	Birou	11.31
98	Magazin	26.80	98	Magazin	26.80
99	Suprafata utila	97.99	99	Suprafata utila	97.99
100	Suprafata totala	97.99	100	Suprafata totala	97.99

RECAPITULATIE C4			RECAPITULATIE C4		
Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)	Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)
101	Magazie 2	37.84	101	Magazie 2	37.84
102	Depozit	37.84	102	Depozit	37.84
103	Suprafata utila	37.84	103	Suprafata utila	37.84
104	Suprafata totala	37.84	104	Suprafata totala	37.84

Suprafata utila corpul 1 de proprietate	192.08	Suprafata utila corpul 2 de proprietate	1275.10
Suprafata totala corpul 1 de proprietate	192.08	Suprafata totala corpul 2 de proprietate	1275.10



RECEPTIONAT, O.C.P.I. DOLJ



9536/2013

și Publicitate Imobiliară Dolj
ȘIRADU IRU ADRIAN
USILIER



Nr. 6515/1/2



Corp. 2 PLAN ETAJ 1 SC 1:100

RECAPITULATIE PLAN ETAJ 1

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
101	CAMERA	32.33
102	SALON	18.80
103	BOWINDOW	1.59
104	BOWINDOW	1.59
105	SAS	6.25
106	BAIE	7.50
107	HOL	116.33
108	CAMERA	33.60
109	BAIE	7.02
110	CAMERA	31.15
111	BOWINDOW	1.59
112	BOWINDOW	1.59
113	CAMERA	32.62
114	BAIE	7.50
115	SAS	6.25
116	CAMERA	25.49
117	BAIE	7.16
118	BAIE	7.83
119	SAS	5.13
120	CAMERA	26.68
121	BAIE	6.25
122	SAS	5.41
123	CAMERA	34.57
124	BAIE	5.15
125	HOL	42.06

126	CAMERA	14.67
127	CAMERA	11.09
128	CAMERA	12.71
129	HOL	36.56
130	GRUP SANITAR	7.17
131	CAMERA	9.91
132	CAMERA	9.60
133	CAMERA	8.67
134	BOXA	7.08
135	CAMERA	10.92
136	CAMERA	11.27
137	CASA SCARII	27.88
138	CAMERA	13.32
139	CAMERA	9.14
140	GRUP SANITAR	9.23
141	DUS	6.24
142	CORIDOR	20.35
143	BALCON	1.35
144	BALCON	1.35
145	BALCON	1.35
146	BALCON	1.35
147	BALCON	0.59
148	BALCON	1.35
149	BALCON	2.90
150	TERASA CIRCULABILA	73.04
150A	BALCON	3.38
Suprafata totala		783.74

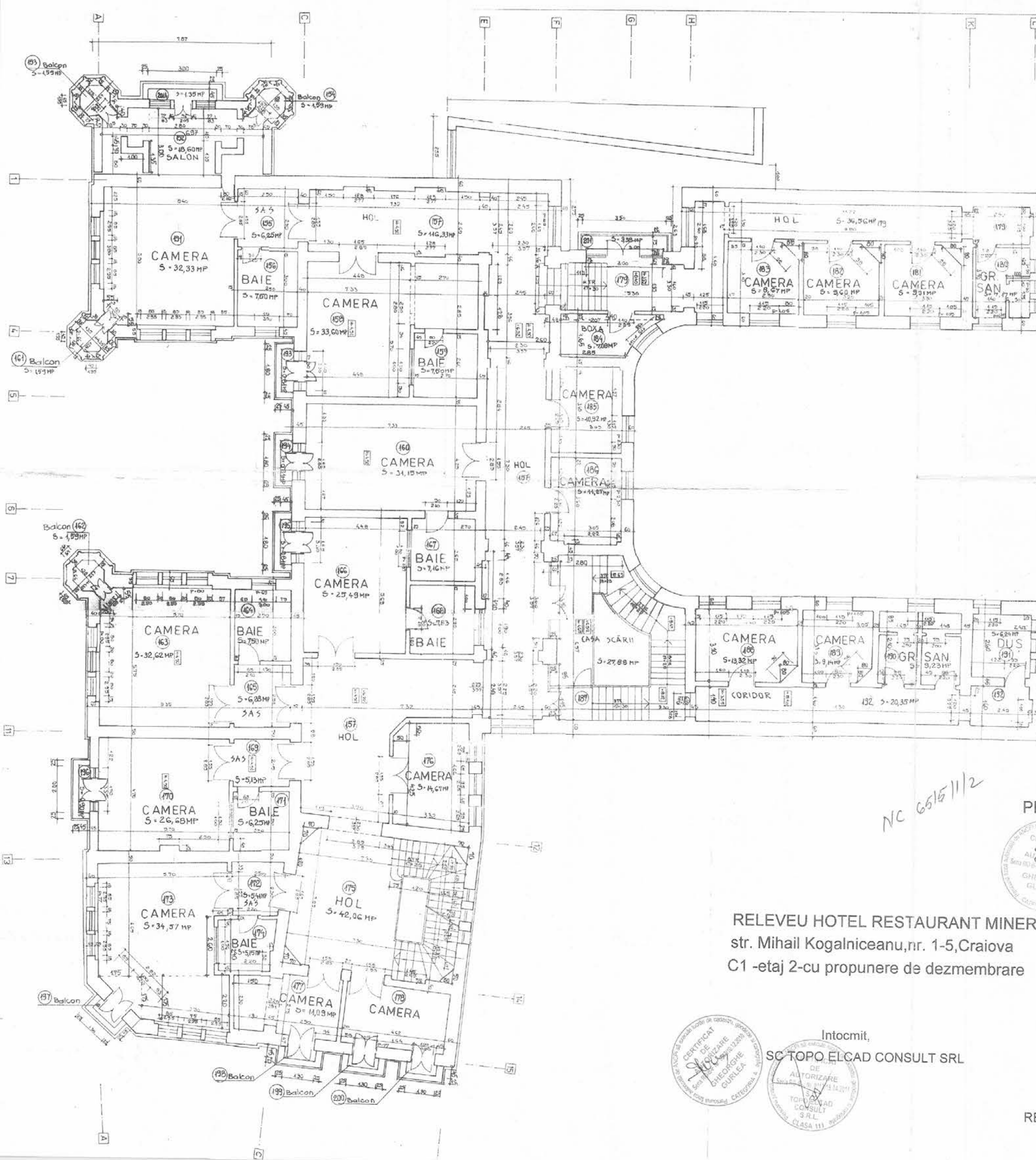
RELEVU HOTEL RESTAURANT MINERVA
str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1-5, Craiova
C1 -etaj 1-cu propunere de dezmembrare

Intocmit,
SC TOPO EL CAD CONSULT SRL



RECEPTIONAT, O.C.P.I. DOLJ

Data: noiembrie 2012



9534/2013
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
GRĂDINARU ADRIAN
CONSILIER

NC 6515/11/2

PLAN ETAJ 2 SC 1:100
Corp. 2.

RELEVU HOTEL RESTAURANT MINERVA
str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1-5, Craiova
C1 - etaj 2-cu propunere de dezmembrare



RECAPITULATIE C1-ETAJ 2		
Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
151	CAMERA	32.33
152	SALON	15.60
153	SAS	6.25
154	BAIE	7.50
155	HOL	115.33
156	CAMERA	33.60
157	BAIE	7.50
158	CAMERA	31.15
159	CAMERA	32.62
160	BAIE	7.50
161	SAS	6.28
162	CAMERA	25.49
163	BAIE	7.16
164	BAIE	7.83
165	SAS	5.13
166	CAMERA	25.68
167	BAIE	6.25
168	SAS	5.41
169	CAMERA	34.57
170	BAIE	5.15
171	HOL	42.08
172	CAMERA	14.67
173	CAMERA	11.09
174	CAMERA	12.71

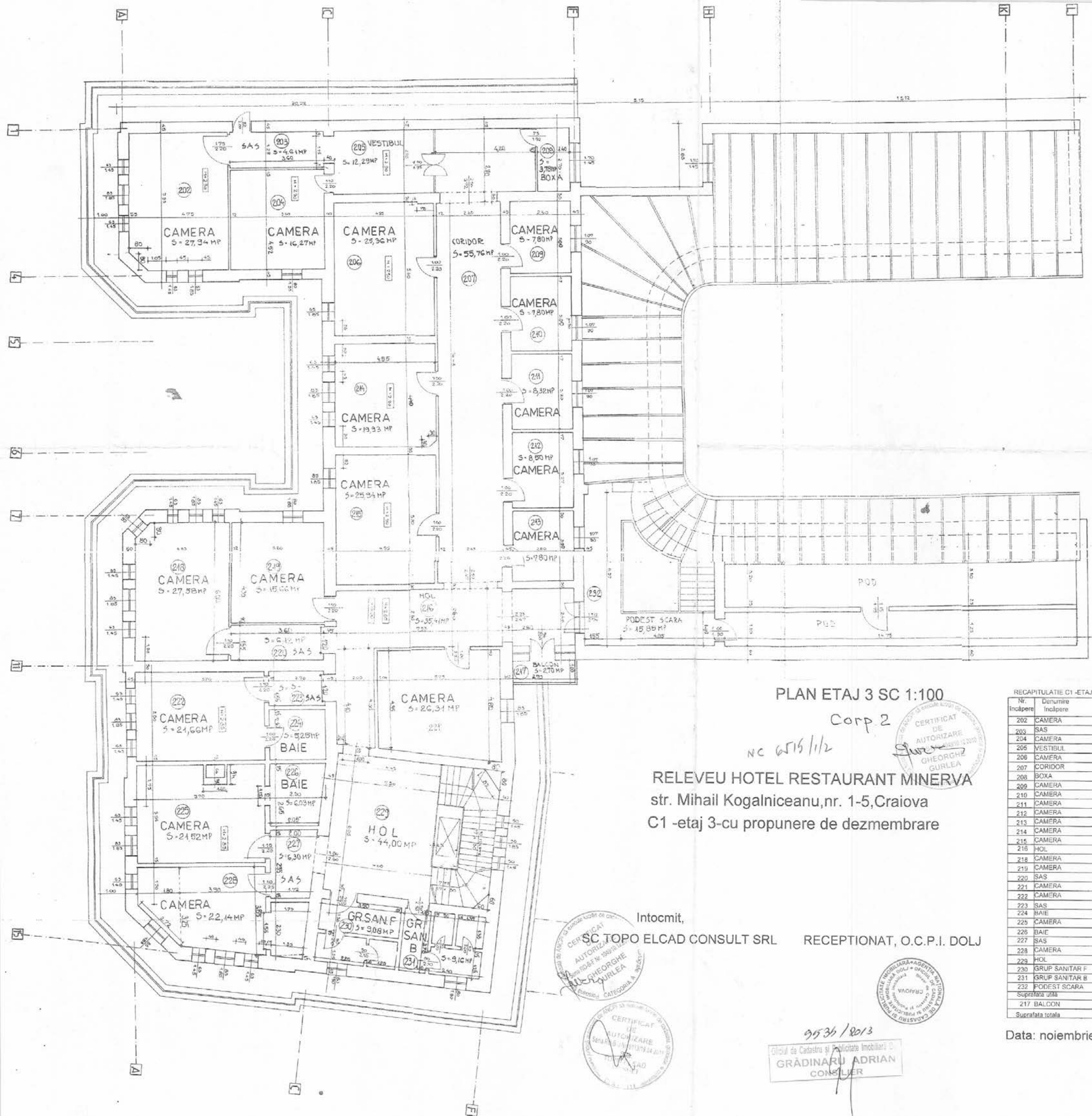
179	HOL	38.56
180	GRUP SANITAR	7.17
181	CAMERA	9.91
182	CAMERA	9.60
183	CAMERA	8.67
184	BOXA	7.06
185	CAMERA	10.92
186	CAMERA	11.27
187	CASA SCĂRII	27.88
188	CAMERA	13.32
189	CAMERA	9.14
190	GRUP SANITAR	9.23
191	DUS	6.24
192	CORIDOR	20.35
193	Suprafata utila	681.20
194	BALCON	1.59
195	BALCON	1.59
196	BALCON	1.59
197	BALCON	1.59
198	BALCON	0.81
199	BALCON	0.81
200	BALCON	0.81
201	BALCON	0.90
202	BALCON	0.59
203	BALCON	0.59
204	BALCON	0.29
205	BALCON	0.29
206	BALCON	3.38
207	BALCON	1.35
208	Suprafata totala	707.98



Intocmit,
SC TOPO.ELCAD CONSULT SRL



RECEPTIONAT, O.C.P.I. DOLJ



PLAN ETAJ 3 SC 1:100

Corp. 2

NC 6515/1/2

RELEVU HOTEL RESTAURANT MINERVA
str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1-5, Craiova
C1 -etaj 3-cu propunere de dezmembrare

Intocmit,

SC TOPO ELCAD CONSULT SRL

RECEPTIONAT, O.C.P.I. DOLJ

RECAPITULATIE C1 -ETAJ 3

Nr. Incăpere	Denumire Incăpere	Suprafata utila (mp)
202	CAMERA	27.94
203	SAS	4.61
204	CAMERA	16.27
205	VESTIBUL	12.29
206	CAMERA	25.36
207	CORIDOR	55.76
208	BOXA	3.78
209	CAMERA	7.80
210	CAMERA	7.80
211	CAMERA	8.32
212	CAMERA	8.50
213	CAMERA	7.80
214	CAMERA	19.93
215	CAMERA	25.94
216	HOL	35.41
218	CAMERA	27.58
219	CAMERA	15.68
220	SAS	6.12
221	CAMERA	26.31
222	CAMERA	21.66
223	SAS	4.42
224	BAIE	5.25
225	CAMERA	21.52
226	BAIE	6.18
227	SAS	6.30
228	CAMERA	22.14
229	HOL	44.00
230	GRUP SANITAR F	9.08
231	GRUP SANITAR B	9.18
232	PODEST SCARA	15.85
233	Suprafata utila	508.74
217	BALCON	2.70
Suprafata totala		511.44

Data: noiembrie 2012

9/536/2013
Glasul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
GRĂDINARU ADRIAN
CONSILIER

RELEVEU HOTEL RESTAURANT MINERVA
str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1-5, Craiova
C1 - Mezanin-cu propunere de dezmembrare

NC 6515/1/2

PLAN MEZANIN SC 1:100

Corp. 2.



RECAPITULATIE C1-MEZANIN

Nr. Incăpere	Denumire Incăpere	Suprafata utila (mp)
M1	Acces mezanin	11.27
M2	Depozit	6.72
M3	M3-Vestiar F	9.00
M4	Vestiar B	9.80
M5	Depozit	9.75
M6	Debara	4.60
M7	Coridor	25.74
M8	Birou	9.02
M9	Boxa	4.35
M10	Gr. sanitar	6.30
M11	Coridor	6.52
M12	Gr. sanitar	4.71
M13	Scara acces mezanin	5.08
M14	Depozit	10.05
M15	Scara acces mezanin	5.76
M16	Depozit	8.85
M17	Coridor	9.04
M18	Depozit	9.81
M19	Uscatorie	16.45
M20	Grup sanitar	4.10
Suprafata utila		176.70
Suprafata totala		176.70

Intocmit,

SC TOPO ELCAD CONSULT SRL



RECEPTIONAT, O.C.P.I. DOLJ

9534/2013

Adresă și Publicitate Imobiliară D.
DINARU ADRIAN
CONSILIER

Data: noiembrie 2012

