

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.203632/2023, raportul nr.207067/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.215391/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.649/2022 referitoare la preluarea din administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ a unor bunuri imobile, proprietatea municipiului Craiova;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit.g, 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 însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă nivelul chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 203632/13 .06.2023

Referat de aprobare
al proiectului de hotărâre privind Raportului de Evaluare ce stabilește nivelul chiriilor
pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică/privată a municipiului Craiova

Având în vedere:

HCL nr.649/22.12.2022, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aprobă încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, asupra bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Craiova, identificate în anexa la hotărâre și preluarea acestora în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, începând cu data de 01.01.2023, iar contractele de închiriere ale acestor bunuri, care au fost încheiate anterior, rămân în vigoare până la data încetării lor, fiind modificate și completate prin acte adiționale,

HCL nr.214/2007 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aprobă tarifele de bază minime pentru chiriile lunare /mp, aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, modificată prin HCLnr.146/2008,

Faptul că valorile chiriilor se modifică periodic, în corelare cu variațiile indicatorilor rezultați în urma analizei informațiilor de piață despre chirii pentru spațiile mai sus menționate și că este necesar ca spațiile cu altă destinație ce aparțin municipiului Craiova să aibă aprobate tarife de închiriere, întrucât acestea nu au mai fost modificate de la adoptarea HCL nr.146/2008,

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.79519/06.03.2023 – în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea tarifelor de închiriere pentru spațiile cu altă destinație , care aparțin municipiului Craiova(domeniul public/privat).

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.649/2022 al Municipiului Craiova, art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b, art. 139, alin.1 și alin.2 , art.154 alin.1din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește Raportului de Evaluare ce stabilește nivelul chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică/privată a municipiului Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*

Data: 12.06.2023

Semnătura:

RAPORT

privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește nivelul chiriilor
pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică/privată a municipiului Craiova

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr.203632/13.06.2023, se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește tarifele de închiriere pentru spațiile cu altă destinație, care aparțin municipiului Craiova.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.649/2022, se aprobă încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, asupra bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Craiova, identificate în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și preluarea acestora în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, începând cu data de 01.01.2023. Contractele de închiriere ale bunurilor prevăzute la art.1, care au fost încheiate anterior, rămân în vigoare până la data încetării lor, fiind modificate și completate prin acte adiționale,

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 se aprobă tarifele de bază minime pentru chiriile lunare/mp aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, identificate în anexa nr.1 la hotărâre, iar prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.146/2008 se aprobă modificarea anexei nr.1 la HCL 214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, prin completarea cu o nouă poziție, conform art.1 din hotărâre . Pentru bunurile ce aparțin municipiului Craiova și pot face obiectul contractelor de închiriere, în vederea unei bune administrări și asigurarea veniturilor corespunzătoare la bugetul local, este necesară actualizarea chiriilor aferente acestora.

Având în vedere că, în intervalul de timp scurs de la adoptarea HCL 146/2008 și până în prezent, valorile chiriilor nu au mai fost actualizate și faptul că valorile chiriilor se modifică periodic în corelare cu variațiile indicatorilor rezultați în urma analizei informațiilor de piață despre chirii, precum și 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”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.203165/ /2023, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică și privată a municipiului Craiova.

Prin raportul de evaluare, înregistrat sub nr.214228/21.06.2023 au fost stabilite , în funcție de destinația spațiului închiriat dar și de zona în care se află acesta, chiriile lunare/mp , conform anexei 1 la prezentul raport.

În anexa 2 la raport sunt centralizate aceste valori.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, Ghidul metodologic de evaluare GME 630- Evaluarea bunurilor imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile; Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 -Verificarea evaluării și întrunește toate condițiile de formă și fond.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.649/2022, cu prevederile art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b, art. 139, alin.1 și alin.2 , art.154 alin.1, art.297 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește nivelul chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică/privată a municipiului Craiova conform anexei 1 la prezentul raport.

- aprobarea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică/privată a municipiului Craiova conform anexei 2 la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data:

Semnătura

ANEXA 1
LA RAP. NR. 207067/15.06.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
COPIE C.I.C-12
Nr. 214228
Ziua 21. Luna 06. Anul 2023
Anexe

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap4. Tel:0766444770;0728977411 e-mail:pfablanariu@yahoo.com	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI INTREPRINDERI		

Nr. Inreg. 20230621OF02 din 21.06.2023

CATRE,

**MUNICIPIUL CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
IN ATENTIA DIRECTIEI PATRIMONIU**

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

1. Raport de evaluare nr. 2023062101 „Actualizarea chiriilor pentru spatiile cu alta destinatie, proprietate publica si privata municipiului Craiova, in raport de zonarea municipiului Craiova”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 203165 din 31.05.2023.
2. 20230621OF01 PV predare primire Raport de evaluare nr. 2023062101 „Actualizarea chiriilor pentru spatiile cu alta destinatie, proprietate publica si privata municipiului Craiova”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 203165 din 31.05.2023.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA
Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru

Nr. Inreg. 10737

Stampa circulară: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA, BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2023062001	din	20.06.2023
Nota de comanda	203165	din	31.05.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

**Actualizarea chiriilor pentru spatiile cu alta destinatie,
proprietate publica si privata a municipiului Craiova,
in raport de zonarea municipiului Craiova**

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

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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2023-

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 203165 din 31.05.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 20.06.2023.

Etapetele 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 *spatiile cu alta destinatie, ce apartin municipiului Craiova.*

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia:

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *actualizarea chiriilor pentru spatiile cu alta destinatie, proprietate publica si privata a municipiului Craiova, in raport de zonarea municipiului 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.

Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului beneficiarului.

Localizarea proprietatii s-a efectuat pe baza documentelor si indicatiilor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar.

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

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

Cu

Nr. crt.	Destinația spațiului închiriat	Chirie lunară/mp			Chirie lunară/mp			Chirie lunară/mp					
		ZONA A0	ZONA A1	ZONA A2	ZONA A3	ZONA A4	ZONA A5	ZONA A6	ZONA A7	ZONA A8			
1	Cabinete parlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna
2	Cabinete europarlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna
3	Institutiile publice si de interes public	7,08 lei/mp/luna	1,43 euro/mp/luna	6,36 lei/mp/luna	1,28 euro/mp/luna	5,90 lei/mp/luna	1,19 euro/mp/luna	4,96 lei/mp/luna	1,00 euro/mp/luna	1,00 euro/mp/luna	1,00 euro/mp/luna	1,00 euro/mp/luna	1,00 euro/mp/luna
4	Asociatiile Fundațiilor/Federatiilor/unioni si alte asocieri	0,72 lei/mp/luna	0,14 euro/mp/luna	0,64 lei/mp/luna	0,13 euro/mp/luna	0,60 lei/mp/luna	0,12 euro/mp/luna	0,50 lei/mp/luna	0,10 euro/mp/luna	0,10 euro/mp/luna	0,10 euro/mp/luna	0,10 euro/mp/luna	0,10 euro/mp/luna
5	Asociatii de proprietari	2,79 lei/mp/luna	0,56 euro/mp/luna	2,51 lei/mp/luna	0,51 euro/mp/luna	2,32 lei/mp/luna	0,47 euro/mp/luna	1,95 lei/mp/luna	0,39 euro/mp/luna	0,39 euro/mp/luna	0,39 euro/mp/luna	0,39 euro/mp/luna	0,39 euro/mp/luna
6	Societati comerciale prestari servicii / comerț	49,40 lei/mp/luna	9,96 euro/mp/luna	46,93 lei/mp/luna	9,46 euro/mp/luna	41,99 lei/mp/luna	8,47 euro/mp/luna	30,36 lei/mp/luna	6,12 euro/mp/luna	6,12 euro/mp/luna	6,12 euro/mp/luna	6,12 euro/mp/luna	6,12 euro/mp/luna
7	Societati comerciale alimentatie publică	46,93 lei/mp/luna	9,46 euro/mp/luna	44,59 lei/mp/luna	8,99 euro/mp/luna	39,89 lei/mp/luna	8,04 euro/mp/luna	28,84 lei/mp/luna	5,81 euro/mp/luna	5,81 euro/mp/luna	5,81 euro/mp/luna	5,81 euro/mp/luna	5,81 euro/mp/luna
8	Societati comerciale productie	44,46 lei/mp/luna	8,97 euro/mp/luna	42,24 lei/mp/luna	8,52 euro/mp/luna	37,79 lei/mp/luna	7,62 euro/mp/luna	27,32 lei/mp/luna	5,51 euro/mp/luna	5,51 euro/mp/luna	5,51 euro/mp/luna	5,51 euro/mp/luna	5,51 euro/mp/luna
9	Garaje auto, pivnicio, boxe la subsol de blocuri, alte spatii de depozitare	23,33 lei/mp/luna	4,70 euro/mp/luna	19,83 lei/mp/luna	4,00 euro/mp/luna	17,74 lei/mp/luna	3,58 euro/mp/luna	12,83 lei/mp/luna	2,59 euro/mp/luna	2,59 euro/mp/luna	2,59 euro/mp/luna	2,59 euro/mp/luna	2,59 euro/mp/luna
Nr. crt.	Destinația spațiului închiriat	Chirie lunară/mp			Chirie lunară/mp			Chirie lunară/mp					
		ZONA B	ZONA C si zona industriala sud	ZONA D inchisiv loc limitrofe	ZONA E	ZONA F	ZONA G	ZONA H	ZONA I	ZONA J			
1	Cabinete parlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna
2	Cabinet europarlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna
3	Institutiile publice si de interes public	4,25 lei/mp/luna	0,86 euro/mp/luna	3,28 lei/mp/luna	0,66 euro/mp/luna	2,12 lei/mp/luna	0,43 euro/mp/luna	1,67 lei/mp/luna	0,34 euro/mp/luna	0,34 euro/mp/luna	0,34 euro/mp/luna	0,34 euro/mp/luna	0,34 euro/mp/luna
4	Asociatiile Fundațiilor/Federatiilor/unioni si alte asocieri	0,43 lei/mp/luna	0,09 euro/mp/luna	0,33 lei/mp/luna	0,07 euro/mp/luna	0,22 lei/mp/luna	0,04 euro/mp/luna	0,04 euro/mp/luna	0,04 euro/mp/luna	0,04 euro/mp/luna	0,04 euro/mp/luna	0,04 euro/mp/luna	0,04 euro/mp/luna
5	Asociatii de proprietari	1,67 lei/mp/luna	0,34 euro/mp/luna	1,29 lei/mp/luna	0,26 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,17 euro/mp/luna
6	Societati comerciale prestari servicii / comerț	28,91 lei/mp/luna	5,83 euro/mp/luna	27,26 lei/mp/luna	5,50 euro/mp/luna	16,73 lei/mp/luna	3,37 euro/mp/luna	14,84 lei/mp/luna	2,99 euro/mp/luna	2,99 euro/mp/luna	2,99 euro/mp/luna	2,99 euro/mp/luna	2,99 euro/mp/luna
7	Societati comerciale alimentatie publică	27,47 lei/mp/luna	5,54 euro/mp/luna	24,17 lei/mp/luna	4,87 euro/mp/luna	14,84 lei/mp/luna	2,99 euro/mp/luna	14,84 lei/mp/luna	2,99 euro/mp/luna	2,99 euro/mp/luna	2,99 euro/mp/luna	2,99 euro/mp/luna	2,99 euro/mp/luna
8	Societati comerciale productie	26,02 lei/mp/luna	5,25 euro/mp/luna	22,90 lei/mp/luna	4,62 euro/mp/luna	14,06 lei/mp/luna	2,83 euro/mp/luna	14,06 lei/mp/luna	2,83 euro/mp/luna	2,83 euro/mp/luna	2,83 euro/mp/luna	2,83 euro/mp/luna	2,83 euro/mp/luna
9	Garaje auto, pivnicio, boxe la subsol de blocuri, alte spatii de depozitare	12,22 lei/mp/luna	2,46 euro/mp/luna	10,75 lei/mp/luna	2,17 euro/mp/luna	6,99 lei/mp/luna	1,41 euro/mp/luna	6,99 lei/mp/luna	1,41 euro/mp/luna	1,41 euro/mp/luna	1,41 euro/mp/luna	1,41 euro/mp/luna	1,41 euro/mp/luna

consideratie,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	5
1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	8
1.1. EVALUATOR	3
1.2. CLIENT	3
1.3. UTILIZATOR DESEMENAT	3
1.4. PROPRIETAR	3
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI SI EVALUARII	3
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	3
1.7. SCOPUL EVALUARII	3
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII	3
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	3
1.9.1. <i>Etapetele parcurse în procesul de documentare</i>	7
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	7
1.9.3. <i>Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	10
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	10
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	10
1.10. SURSELE DE INFORMARE	10
1.10.1 <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	10
1.10.2. <i>Informații din piața imobiliară</i>	10
1.10.3. <i>Alte surse de informații verificate</i>	11
1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	11
1.11.1 <i>Ipoteze</i>	11
1.11.2. <i>Ipoteze speciale</i>	12
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	12
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE	14
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE	14
2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluate</i>	14
2.1.2. <i>Descrierea juridica</i>	15
2.1.3. <i>Sarcini</i>	15
2.1.4. <i>Descrierea proprietatii</i>	15
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	17
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	17
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	17
3.3. OFERTA COMPETITIVA	18
3.4. CEREREA SOLVABILA	19
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
4 EVALUAREA PROPRIUZISA	20
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
4.2.1. <i>Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului</i>	21
5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	24

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizator desemnat	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Proprietar	Imobilele aparțin domeniului public și privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 203165 din 31.05.2023
Data raportului	20.06.2023
Data inspecției	Inspectia s-a realizat în data de 20.06.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	20.06.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 20.06.2023	1 Euro = 4,9596 lei
Identificarea proprietăților imobiliare supuse evaluării	Spatiile cu altă destinație, ce aparțin municipiului Craiova
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciara	Spatiile au suprafețe cuprinse în intervalul 5-788 mp
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, zonele, A0, A1, A2, A3, B, C și D, jud. Dolj
Utilizare existentă	Conform H.C.L. 214 din 31.05.2007, actualizată prin H.C.L. 146 DIN 27.03.2008
Scopul evaluării	Actualizarea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică și privată a municipiului Craiova, în raport de zonarea municipiului Craiova
Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022	<i>SEV 100 pct. 60.1:</i> "O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, <i>evaluatorul trebuie</i> să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate <i>scopului și jurisdicției</i> evaluării. <i>Evaluatorul poate</i> declara în continuare că <i>evaluarea a fost</i>

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

	<p>efectuata în conformitate cu SEV, atunci când exista devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”</p> <p><i>SEV 100 pct. 60.2:</i> „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”</p>
Tipul valorii estimate	<p>La pozițiile 1 și 2, evaluarea s-a făcut în conformitate cu HG 310/2007 privind prețul chiriilor la locuințe (cabinete parlamentare și europarlamentare) respectiv 0,84 lei/mp coroborată cu Legea 114/1996 și Legea 334/2006</p> <p>La poziția 3, evaluarea s-a realizat ținând cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobată prin Legea nr. 246/2005 și HCL 214 din 31.05.2007.</p> <p>La poziția 4, evaluarea s-a realizat ținând cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobată prin Legea nr. 246/2005 și HCL 146 din 27.03.2008.</p> <p>La poziția 5, evaluarea s-a realizat în conformitate cu Legea 196/2018 și HCL 214 din 31.05.2007.</p> <p>La pozițiile 6-9 evaluarea s-a făcut prin abordarea prin piață, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022,</p> <p>Valorile de închiriere sunt asimilate chiriilor de piață definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.</p> <p>Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada martie – iunie 2023, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.</p> <p>Pentru determinarea <i>chiriei de piață</i> a imobilului s-a utilizat metoda actualizării, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București</p> <p>Definiția chiriei de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:</p> <p><i>“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i>(SEV 230, C9)</p> <p>“Comentariile prezentate pentru definiția similară a <i>valorii de piață</i> din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției <i>chiriei de piață</i>. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe</p>

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

	<p>piața tipului de proprietate imobiliară, la <i>data evaluării</i>, între participanții de pe piață. Mărimea <i>chiriei de piață</i> ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)</p> <p>“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).</p> <p>Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013</p> <p>Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Standarde generale:</i> SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare; - <i>Standarde pentru active bunuri imobile:</i> SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile; - <i>Standarde pentru utilizari specifice:</i> SEV 400 Verificarea evaluarii. <p>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:</p> <p><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></p>
Observatii speciale	<p>Destinatia spatiilor a fost actualizata conform cerintelor proprietarului</p> <p>De asemenea s-a procedat la actualizarea zonelor Municipiului Craiova, cu situatia existenta in prezent</p>
Abordari / Metode de evaluare	<p>Abordarea prin piata</p> <p>Metode administrative</p>

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

Valori rezultate

Nr. crt.	Destinația spațiului închiriat	Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp	
		ZONA A0	ZONA A1	ZONA A2	ZONA A3	ZONA A0	ZONA A1
1	Cabinețe parlamentare	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună
2	Cabinețe europarlamentare	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună
3	Instituții publice și de interes public	7,08 lei/mp/lună	1,43 euro/mp/lună	6,36 lei/mp/lună	1,28 euro/mp/lună	5,90 lei/mp/lună	1,19 euro/mp/lună
4	Asociații/Fundații/Federații/unioni și alte asociații	0,72 lei/mp/lună	0,14 euro/mp/lună	0,64 lei/mp/lună	0,13 euro/mp/lună	0,60 lei/mp/lună	0,12 euro/mp/lună
5	Asociații de proprietari	2,79 lei/mp/lună	0,56 euro/mp/lună	2,51 lei/mp/lună	0,51 euro/mp/lună	2,22 lei/mp/lună	0,47 euro/mp/lună
6	Societăți comerciale prestări servicii / comerț	49,40 lei/mp/lună	9,96 euro/mp/lună	46,93 lei/mp/lună	9,46 euro/mp/lună	41,99 lei/mp/lună	8,47 euro/mp/lună
7	Societăți comerciale alimentație publică	46,93 lei/mp/lună	9,46 euro/mp/lună	44,59 lei/mp/lună	8,99 euro/mp/lună	39,89 lei/mp/lună	8,04 euro/mp/lună
8	Societăți comerciale producție	44,46 lei/mp/lună	8,97 euro/mp/lună	42,24 lei/mp/lună	8,52 euro/mp/lună	37,79 lei/mp/lună	7,62 euro/mp/lună
9	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare	23,33 lei/mp/lună	4,70 euro/mp/lună	19,83 lei/mp/lună	4,00 euro/mp/lună	17,74 lei/mp/lună	3,58 euro/mp/lună
Nr. crt.	Destinația spațiului închiriat	Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp	
		ZONA B	ZONA C și zona industrială sud	ZONA D inclusiv loc limitrofe	ZONA B	ZONA C și zona industrială sud	ZONA D inclusiv loc limitrofe
1	Cabinețe parlamentare	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună
2	Cabinețe europarlamentare	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună
3	Instituții publice și de interes public	4,25 lei/mp/lună	0,86 euro/mp/lună	3,28 lei/mp/lună	0,66 euro/mp/lună	2,12 lei/mp/lună	0,43 euro/mp/lună
4	Asociații/Fundații/Federații/unioni și alte asociații	0,43 lei/mp/lună	0,09 euro/mp/lună	0,33 lei/mp/lună	0,07 euro/mp/lună	0,22 lei/mp/lună	0,04 euro/mp/lună
5	Asociații de proprietari	1,67 lei/mp/lună	0,34 euro/mp/lună	1,29 lei/mp/lună	0,26 euro/mp/lună	0,84 lei/mp/lună	0,17 euro/mp/lună
6	Societăți comerciale prestări servicii / comerț	28,91 lei/mp/lună	5,83 euro/mp/lună	27,26 lei/mp/lună	5,50 euro/mp/lună	16,73 lei/mp/lună	3,37 euro/mp/lună
7	Societăți comerciale alimentație publică	27,47 lei/mp/lună	5,54 euro/mp/lună	24,17 lei/mp/lună	4,87 euro/mp/lună	14,84 lei/mp/lună	2,99 euro/mp/lună
8	Societăți comerciale producție	26,02 lei/mp/lună	5,25 euro/mp/lună	22,90 lei/mp/lună	4,62 euro/mp/lună	14,06 lei/mp/lună	2,83 euro/mp/lună
9	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare	12,22 lei/mp/lună	2,46 euro/mp/lună	10,75 lei/mp/lună	2,17 euro/mp/lună	6,99 lei/mp/lună	1,41 euro/mp/lună

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

Blănarium Mihail-Dumitru

Blănarium Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunostițelor 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. Mentionăm 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 terte 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 cunostintele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

- Afirmățiile, 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 prelabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATOR DESEMNAȚ

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

1.4. PROPRIETAR

Imobilele evaluate aparțin domeniului public și privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 203165 din 31.05.2023

Data raportului: 20.06.2023 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat în data de 20.06.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 20.06.2023;

Curs BNR valabil la data de: 20.06.2023: 1 Euro = 4,9596 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă *actualizarea valorilor tarifelor de închiriere pentru spațiile cu altă destinație, ce aparțin municipiului Craiova, stabilite în raport de zonarea localității.*

Adresa: Municipiul Craiova, zonele, A0, A1, A2, A3, B, C și D, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Conform H.C.L. 214 din 31.05.2007, actualizată prin H.C.L. 146 DIN 27.03.2008

1.7. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului pentru actualizarea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică și privată a municipiului Craiova, în raport de zonarea municipiului Craiova.

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

1.8. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

SEV 100 pct. 60.1: “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

SEV 100 pct. 60.2: „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

La pozițiile 1 și 2, evaluarea s-a făcut în conformitate cu HG 310/2007 privind pretul chiriilor la locuințe (cabinete parlamentare și europarlamentare) respectiv 0,84 lei/mp coroborată cu Legea 114/1996 și Legea 334/2006

La poziția 3, evaluarea s-a realizat ținând cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobată prin Legea nr. 246/2005 și HCL 214 din 31.05.2007.

La poziția 4, evaluarea s-a realizat ținând cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobată prin Legea nr. 246/2005 și HCL 146 din 27.03.2008.

La poziția 5, evaluarea s-a realizat în conformitate cu Legea 196/2018 și HCL 214 din 31.05.2007.

La pozițiile 6-9 evaluarea s-a făcut prin abordarea prin piață, recunoscută de Snadnardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022,

Valorile de închiriere sunt asimilate chiriilor de piață definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada martie – iunie 2023, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

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

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

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a **valorii de piață** din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției **chiriei de piață**. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate

imobiliară, la *data evaluării*, între participanții de pe piață. Mărimea *chiriei de piață* ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

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

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase urmatoarele 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.

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

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

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

1.10. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.10.1. 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.

1.10.2. 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 Anexa:

- Nota de comanda nr. 203165 din 31.05.2023;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 214 din 31.05.2007;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 146 din 27.03.2008;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 649 din 22.12.2022.

1.10.3. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase urmatoarele standarde 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

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

- HG 310/2007 privind pretul chiriilor la locuințe (cabinete parlamentare și europarlamentare coroborată cu Legea 114/1996 și Legea 334/2006 ;
- OG 26/2000 este aprobată prin Legea nr. 246/2005;
- Legea 196/2018 și HCL 214 din 31.05.2007.

1.10.5. 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.

1.11. 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.

1.11.1. 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.

1.11.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.11.3. 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;**
- Legislatia 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).

1.12. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.12.1. 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;
- Ne fiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, ne fiind omisă deliberat niciun fel de informație;

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

³ Ministerul Dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național -

<http://www.mdrap.ro/constructii/iguaranta-post-seism-a-cladirilor/programme-de-prevenire-a-riscului-seismic-8247/9738>,

⁴ <http://igs2.ro/water.ro/0009/flood/>

- 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 bunurile imobile evaluate și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin piață, abordarea prin venit, și legislația în vigoare, 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 imobilelor prin sondaj;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- La pozițiile 1-5, evaluarea s-a realizat în condițiile unor devieri de la standard, în conformitatea prevederilor legale menționate anterior;
- La pozițiile 6-9, evaluarea s-a realizat ținând cont de o suprafață medie de 100 mp;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era acoperit de spațiu comercial. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat o construcție ruinată și teren aferent.

1.12.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.13. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.14. 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 evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la actualizarea valorilor tarifelor de închiriere pentru spațiile cu altă destinație, ce aparțin municipiului Craiova, stabilite în raport de zonarea localității

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



2.1.2. Descrierea juridica

Imobilele ce fac obiectul evaluarii apartine domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 10.2, capitolul 1.

La data inspecției imobilele erau inchiriate.

2.1.3. Sarcini

Proprietarul nu a pus la dispozitie un extras de carte funciara. Evaluarea s-a facut in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila

2.1.4. Descrierea proprietatii

Imobilele ce fac obiectul evaluarii sunt grupate, dupa destinatie, astfel:

Nr. crt.	Destinația spațiului închiriat
1	Cabinete parlamentare
2	Cabinete europarlamentare
3	Institutii publice si de interes public
4	Asociatii/Fundații/Federații/uniuni si alte asemenea
5	Asociatii de proprietari
6	Societati comerciale prestări servicii / comert
7	Societati comerciale alimentație publică
8	Societati comerciale producție
9	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare

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 proprietăților 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 proprietățile care fac subiectul prezentului raport de evaluare este cea a spațiilor cu alta destinație, ce aparțin municipiului Craiova, inchiriabile, situate în zonele A0, A1, A2, A3, B, C și zona industrială sud, zona D inclusiv localitățile limitrofe. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al judetului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Moșteni, 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 podişul 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 in Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este 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 contractarea pietei imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de chirii comparabile proprietatea subiect, a caror oferte sunt cuprinse în intervalul 4 euro/mp/lună - 12 euro/mp/lună, interval ce se ajustează în funcție de zona în care se afla comparabilele.

3.4. CEREREA SOLVABILA

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru închiriere, la diferite chirii, 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 proprietățile imobiliare subiect vine în principal de la cabinete parlamentare, europarlamentare, institutii publice si de interes public, asociatii/fundații/federații/uniuni si alte asemenea, asociatii de proprietari, societati comerciale prestări servicii / comert, societati comerciale alimentație publică, societati comerciale producție, garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare.

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 unei construcții si a terenului aferent.

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 BUNA UTILIZARE

Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), cea mai bună utilizare este definită ca fiind: „cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de ”cea mai bună utilizare” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- Permisibilă legal;
- Posibilă fizic;
- Justificată adecvat;
- Fezabilă financiar;
- Maxima profitabilă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Cea mai bună utilizare a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a proprietăților ca fiind construite este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietăților evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietăților imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

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 terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (proporția); analiza parcelării și dezvoltării; metoda reziduală; capitalizarea rentei funciare

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

- Abordarea prin piața

4.2.1. Devieri de la standarde

La pozițiile 1 și 2, evaluarea s-a făcut în conformitate cu HG 310/2007 privind pretul chiriilor la locuințe (cabinete parlamentare și europarlamentare) respectiv 0,84 lei/mp coroborată cu Legea 114/1996 și Legea 334/2006

La poziția 3, evaluarea s-a realizat ținând cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobată prin Legea nr. 246/2005 și HCL 214 din 31.05.2007.

La poziția 4, evaluarea s-a realizat ținând cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobată prin Legea nr. 246/2005 și HCL 146 din 27.03.2008.

La poziția 5, evaluarea s-a realizat în conformitate cu Legea 196/2018 și HCL 214 din 31.05.2007.

La calcularea chiriilor aferente spațiilor menționate în tabel la pozițiile 2,3,4,5, s-a pornit de la chiria istorică, actualizată cu indicii de inflație aferent, conform art. 7 din HCL 217/31.05.2007, completată cu HCL 146 din 27.03.2008.

Valorile estimate a chiriilor, sunt prezentate în anexele prexentului raport

4.2.2. Abordarea prin piața

Metodele de evaluare a chiriilor sunt următoarele: comparația directă, abordarea prin venit.

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

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

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii

elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparație și alta pentru corecție.

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 oferte, pentru fiecare grilă specifică, verificate și existente pe piață, existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect

Comparabilele sunt prezentate în anexele raportului. Grile de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexă.

Valorile estimate a chiriilor, sunt prezentate în anexele prezentului raport

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit sa 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 si este un concept fundamental in practica evaluarii.

Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a chiriei 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 prezenta lucrare s-au folosit urmatoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022.

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

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

Nr. crt.	Destinația spațiului închiriat	Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp
		ZONA A0	ZONA A1	ZONA A2	ZONA A3			
1	Cabinete parlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna
2	Cabinete europarlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna
3	Instituti publice si de interes public	7,08 lei/mp/luna	1,43 euro/mp/luna	6,36 lei/mp/luna	1,28 euro/mp/luna	5,90 lei/mp/luna	1,19 euro/mp/luna	4,96 lei/mp/luna
4	Asociatii/Fundații/Federatii/unitati si alte asemenea	0,72 lei/mp/luna	0,14 euro/mp/luna	0,64 lei/mp/luna	0,13 euro/mp/luna	0,60 lei/mp/luna	0,12 euro/mp/luna	0,50 lei/mp/luna
5	Asociatii de proprietari	2,79 lei/mp/luna	0,56 euro/mp/luna	2,51 lei/mp/luna	0,51 euro/mp/luna	2,32 lei/mp/luna	0,47 euro/mp/luna	1,95 lei/mp/luna
6	Societati comerciale prestări servicii / comerț	49,40 lei/mp/luna	9,86 euro/mp/luna	46,93 lei/mp/luna	9,46 euro/mp/luna	41,99 lei/mp/luna	8,47 euro/mp/luna	30,36 lei/mp/luna
7	Societati comerciale alimentatie publica	46,93 lei/mp/luna	9,46 euro/mp/luna	44,59 lei/mp/luna	8,99 euro/mp/luna	39,89 lei/mp/luna	8,04 euro/mp/luna	28,84 lei/mp/luna
8	Societati comerciale productie	44,46 lei/mp/luna	8,97 euro/mp/luna	42,24 lei/mp/luna	8,52 euro/mp/luna	37,79 lei/mp/luna	7,62 euro/mp/luna	27,32 lei/mp/luna
9	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare	23,33 lei/mp/luna	4,70 euro/mp/luna	19,83 lei/mp/luna	4,00 euro/mp/luna	17,74 lei/mp/luna	3,58 euro/mp/luna	12,83 lei/mp/luna
Nr. crt.	Destinația spațiului închiriat	Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp		
		ZONA B	ZONA C si zona industriala sud	ZONA D inclusiv loc limitrofe				
1	Cabinete parlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	
2	Cabinet europarlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	
3	Instituti publice si de interes public	4,25 lei/mp/luna	0,86 euro/mp/luna	3,28 lei/mp/luna	0,66 euro/mp/luna	2,12 lei/mp/luna	0,43 euro/mp/luna	
4	Asociatii/Fundații/Federatii/unitati si alte asemenea	0,43 lei/mp/luna	0,09 euro/mp/luna	0,33 lei/mp/luna	0,07 euro/mp/luna	0,22 lei/mp/luna	0,04 euro/mp/luna	
5	Asociatii de proprietari	1,67 lei/mp/luna	0,34 euro/mp/luna	1,29 lei/mp/luna	0,26 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	
6	Societati comerciale prestări servicii / comerț	28,91 lei/mp/luna	5,83 euro/mp/luna	27,26 lei/mp/luna	5,50 euro/mp/luna	16,73 lei/mp/luna	3,37 euro/mp/luna	
7	Societati comerciale alimentatie publica	27,47 lei/mp/luna	5,54 euro/mp/luna	24,17 lei/mp/luna	4,87 euro/mp/luna	14,84 lei/mp/luna	2,99 euro/mp/luna	
8	Societati comerciale productie	26,02 lei/mp/luna	5,25 euro/mp/luna	22,90 lei/mp/luna	4,62 euro/mp/luna	14,06 lei/mp/luna	2,83 euro/mp/luna	
9	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare	12,22 lei/mp/luna	2,46 euro/mp/luna	10,75 lei/mp/luna	2,17 euro/mp/luna	6,99 lei/mp/luna	1,41 euro/mp/luna	

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie percepta de destinatar asa cum este defnita in literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta si rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si in conformitate cu legislatia in vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



Evaluator autorizat

ANEXE

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

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Calcule

Destinația actuală și propusă	Asimilare cu pozițiile din HCL 214/2007, actualizată cu HCL 146/2008	Valoare inițială zona 0	Data inițială	Coef. Actualizare	val actuală
Instituții publice și de interes public	3. Birouri pentru instituții publice	3,30 lei/mp/lună	31.05.2007	2,1453	7,08 lei/mp/lună
Asociații/Fundații/Federații/uniuni și alte asemenea	Sedii asociații, societăți culturale, umanitare, obștești cu scop nelucrativ. Dacă în aceste suprafețe se desfășoară și alte activități, tariful este cel prevăzut pentru activitatea desfășurată.	0,35 lei/mp/lună	27.03.2008	2,0494	0,72 lei/mp/lună
Asociații de proprietari	10 Asociații de Proprietari	1,30 lei/mp/lună	31.05.2007	2,1453	2,79 lei/mp/lună

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

Anexa 1.2. Prezentarea comparabilelor, Grila de calcul si explicarea ajustarilor

Anexa 1.2.1. Societati comerciale prestări servicii / comert

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	125	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		12,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	12,0	13,0	11,7
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,2	-1,3	-1,2
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Suprafata (mp)	100,00	125,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,5	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO)		11,3	11,7	10,5
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		11,3	11,7	10,5
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		11,3	11,7	10,5
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,6	-0,6	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		10,77	11,12	9,96
ajustare totală netă (EUR/mp)		0,0	-0,6	-0,5
ajustare totală netă (%)		0%	-5%	-5%
ajustare totală brută (EUR/mp)		1,11	0,59	0,52
ajustare totală brută (%)		9%	5%	5%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	9,96	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	49,40	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	996	EUR		
	4.940	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de vânzare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

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

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște ca există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existența	existența	existența
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	13,0	11,7
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-1,3	-1,2
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Ajustare (%)		10%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		0,9	-0,6	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		9,9	11,1	10,0
Suprafata (mp)	100,00	150,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,5	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO)		10,4	11,1	10,0
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,4	11,1	10,0
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,4	11,1	10,0
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,6	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		9,88	10,56	9,46
ajustare totală netă (EUR/mp)		0,9	-1,1	-1,0
ajustare totală netă (%)		9%	-9%	-9%
ajustare totală brută (EUR/mp)		1,91	1,14	1,02
ajustare totală brută (%)		19%	9%	9%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	9,46	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	46,93	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	946	EUR		
	4.692	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analiza pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai slabă	mai bună	mai bună
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare negativă
	10%	-5%	-5%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște ca există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existența	existența	existența
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spațiile comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	13,0	11,7
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-1,3	-1,2
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-1,8	-1,6
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	9,9	8,9
Suprafata (mp)	100,00	150,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,5	0,0	0,0
Preț ajustat (EURO)		9,5	9,9	8,9
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		9,5	9,9	8,9
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		9,5	9,9	8,9
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,4
Preț ajustat (EUR/mp)		8,98	9,45	8,47
ajustare totală netă (EUR/mp)		0,0	-2,3	-2,0
ajustare totală netă (%)		0%	-17%	-17%
ajustare totală brută (EUR/mp)		0,92	2,25	2,02
ajustare totală brută (%)		9%	17%	17%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	8,47	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	41,99	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	847	EUR		
	4.201	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul +5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de vânzare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluși cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	mai bună	mai bună
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare negativă	ajustare negativă
	0%	-15%	-15%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiză ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	140	110
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1000	750
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	7,14	6,82
Localizare	Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	7,1	6,8
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-0,7	-0,7
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Ajustare (%)		-5%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,5	0,3	0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		8,6	6,8	6,4
Suprafata (mp)	100,00	150,00	140,00	110,00
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Ajustare (EUR)		0,4	0,3	0,0
Pret ajustat (EURO)		9,0	7,1	6,4
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	7,1	6,4
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	7,1	6,4
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,4	-0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		8,53	6,73	6,12
ajustare totală netă (EUR/mp)		-0,5	0,3	0,0
ajustare totală netă (%)		-5%	4%	0%
ajustare totală brută (EUR/mp)		1,33	1,01	0,63
ajustare totală brută (%)		13%	14%	9%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	6,12	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	30,36	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	612	EUR		
	3.035	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bună	mai slabă	mai slabă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
	-5%	5%	5%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumparatorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	140	110
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1000	750
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	7,14	6,82
Localizare	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	7,1	6,8
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-0,7	-0,7
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Drepturi de proprietate transmise	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Restrictii de utilizare	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de finanțare	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de vanzare	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de piata	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		-10%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		-0,9	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,1	6,4	6,1
Suprafata (mp)	100,00	150,00	140,00	110,00
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Ajustare (EUR)		0,4	0,3	0,0
Pret ajustat (EURO)		8,5	6,8	6,1
Utilitati	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	6,8	6,1
Utilizare	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	6,8	6,1
Finisaje	<i>Considerate medii</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,3	-0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		8,08	6,41	5,83
ajustare totală netă (EUR/mp)		-0,9	0,0	-0,3
ajustare totală netă (%)		-9%	0%	-5%
ajustare totală brută (EUR/mp)		1,73	0,66	0,31
ajustare totală brută (%)		17%	9%	5%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	5,83	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	28,91	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	583	EUR		
	2.891	LEI		

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

Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de vânzare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai bună	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	-10%	0%	0%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște ca există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	existentă	existentă	existentă
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	120	140	140
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	800	800	900
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		6,67	5,71	6,43
Localizare	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	6,7	5,7	6,4
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-0,7	-0,6	-0,6
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Drepturi de proprietate transmise	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Restricții de utilizare	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Condiții de finanțare	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Condiții de vanzare	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Conditii de piata	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Suprafata (mp)	100,00	120,00	140,00	140,00
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Ajustare (EUR)		0,3	0,3	0,0
Pret ajustat (EURO)		6,3	5,4	5,8
Utilitati	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		6,3	5,4	5,8
Utilizare	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		6,3	5,4	5,8
Finisaje	<i>Considerate medii</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,3	-0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		5,99	5,13	5,50
ajustare totală netă (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,3
ajustare totală netă (%)		0%	0%	-5%
ajustare totală brută (EUR/mp)		0,62	0,53	0,29
ajustare totală brută (%)		9%	9%	5%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	5,50	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	27,26	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	550	EUR		
	2.728	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

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

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existența	existența	existența
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	120	140	140
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	800	800	900
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		6,67	5,71	6,43
Localizare	Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

ANEXA I.1.

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	6,7	5,7	6,4
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-0,9	-1,0
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Drepturi de proprietate transmise	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Restricții de utilizare	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de finanțare	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de vanzare	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de piata	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		-35%	-35%	-35%
Ajustare (EUR/mp)		-2,0	-1,7	-1,9
Preț ajustat (EUR/mp)		3,7	3,2	3,6
Suprafata (mp)	100,00	120,00	140,00	140,00
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Ajustare (EUR)		0,2	0,2	0,0
Preț ajustat (EURO)		3,9	3,3	3,6
Utilitati	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		3,9	3,3	3,6
Utilizare	<i>Prestari servicii/comert.</i>	<i>Prestari servicii/comert.</i>	<i>Prestari servicii/comert.</i>	<i>Prestari servicii/comert.</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		3,9	3,3	3,6
Finisaje	<i>Considerate medii</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,2	-0,2
Preț ajustat (EUR/mp)		3,67	3,15	3,37
ajustare totală netă (EUR/mp)		-2,0	-1,7	-2,1
ajustare totală netă (%)		-30%	-30%	-33%
ajustare totală brută (EUR/mp)		2,36	2,02	2,09
ajustare totală brută (%)		35%	35%	33%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	3,37	EUR/mp	1 EUR=	4,956
	16,73	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	337	EUR		
	1.671	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analiza pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bună	mai bună	mai bună
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-35%	-35%	-35%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie compartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

Anexa 1.2.2. Societati comerciale alimentatie publică

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	125	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		12,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	12,0	13,0	11,7
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,2	-1,3	-1,2
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
<i>Restrictii de utilizare</i>	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
<i>Condiții de vanzare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
<i>Condiții de piata</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
<i>Localizare</i>	<i>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
<i>Suprafata (mp)</i>	100,00	125,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,5	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO)		11,3	11,7	10,5
<i>Utilitati</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		11,3	11,7	10,5
<i>Utilizare</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Comert alimentatie publica</i>	<i>Comert alimentatie publica</i>	<i>Comert alimentatie publica</i>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,6	-0,6	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,1	10,0
<i>Finisaje</i>	<i>Considerate medii</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,6	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		10,23	10,56	9,46
ajustare totală netă (EUR/mp)		-0,6	-1,1	-1,0
ajustare totală netă (%)		-5%	-9%	-9%
ajustare totală brută (EUR/mp)		1,65	1,14	1,02
ajustare totală brută (%)		14%	9%	9%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	9,46	EUR/mp	1 EUR=	4,95%
	46,93	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	946	EUR		
	4.692	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluși cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

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

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări.

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	superioară	superioară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	existentă	existentă	existentă
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	13,0	11,7
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-1,3	-1,2
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		10%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		0,9	-0,6	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		9,9	11,1	10,0
Suprafata (mp)	100,00	150,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,5	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO)		10,4	11,1	10,0
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,4	11,1	10,0
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,6	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		9,9	10,6	9,5
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		9,38	10,03	8,99
ajustare totală netă (EUR/mp)		0,4	-1,7	-1,5
ajustare totală netă (%)		4%	-13%	-13%
ajustare totală brută (EUR/mp)		2,41	1,67	1,50
ajustare totală brută (%)		24%	13%	13%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	8,99	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	44,59	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	899	EUR		
	4.459	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai slabă	mai bună	mai bună
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	10%	-5%	-5%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai puțin.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	superioară	superioară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	existența	existența	existența
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	13,0	11,7
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-1,3	-1,2
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Drepturi de proprietate transmise	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Restricții de utilizare	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de finanțare	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de vanzare	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de piata	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		0%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-1,8	-1,6
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	9,9	8,9
Suprafata (mp)	100,00	150,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,5	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO)		9,5	9,9	8,9
Utilitati	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,5	9,9	8,9
Utilizare	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Comert alimentatie publica</i>	<i>Comert alimentatie publica</i>	<i>Comert alimentatie publica</i>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,4
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	9,4	8,5
Finisaje	<i>Considerate medii</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,5	-0,4
Pret ajustat (EUR/mp)		8,53	8,98	8,04
ajustare totală netă (EUR/mp)		-0,5	-2,7	-2,4
ajustare totală netă (%)		-5%	-21%	-21%
ajustare totală brută (EUR/mp)		1,37	2,72	2,44
ajustare totală brută (%)		14%	21%	21%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	8,04	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	39,89	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	804	EUR		
	3.988	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării. Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	mai bună	mai bună
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare negativă	ajustare negativă
	0%	-15%	-15%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie compartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumparatorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări.

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existența	existența	existența
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	140	110
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1000	750
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	7,14	6,82
Localizare	Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

ANEXA I.1.

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	7,1	6,8
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-0,7	-0,7
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Drepturi de proprietate transmise	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Restricții de utilizare	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de finanțare	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de vanzare	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de piata	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		-5%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,5	0,3	0,3
Preț ajustat (EUR/mp)		8,6	6,8	6,4
Suprafata (mp)	100,00	150,00	140,00	110,00
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Ajustare (EUR)		0,4	0,3	0,0
Preț ajustat (EURO)		9,0	7,1	6,4
Utilități	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		9,0	7,1	6,4
Utilizare	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Comert alimentatie publica</i>	<i>Comert alimentatie publica</i>	<i>Comert alimentatie publica</i>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,4	-0,3
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	6,7	6,1
Finisaje	<i>Considerate medii</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,3	-0,3
Preț ajustat (EUR/mp)		8,10	6,40	5,81
ajustare totală netă (EUR/mp)		-0,9	0,0	-0,3
ajustare totală netă (%)		-9%	0%	-5%
ajustare totală brută (EUR/mp)		1,75	1,35	0,94
ajustare totală brută (%)		18%	19%	14%
Proprietatea comparabila 3 a înregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	5,81	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	28,84	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	581	EUR		
	2.882	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bună	mai slabă	mai slabă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
	-5%	5%	5%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spațiile comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	140	110
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1000	750
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	7,14	6,82
Localizare	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	7,1	6,8
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-0,7	-0,7
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		-10%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		-0,9	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,1	6,4	6,1
Suprafata (mp)	100,00	150,00	140,00	110,00
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Ajustare (EUR)		0,4	0,3	0,0
Pret ajustat (EURO)		8,5	6,8	6,1
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	6,8	6,1
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,3	-0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		8,1	6,4	5,8
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,3	-0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		7,68	6,09	5,54
ajustare totală netă (EUR/mp)		-1,3	-0,3	-0,6
ajustare totală netă (%)		-13%	-5%	-9%
ajustare totală brută (EUR/mp)		2,13	0,98	0,60
ajustare totală brută (%)		21%	14%	9%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	5,54	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	27,47	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	554	EUR		
	2.748	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analiza pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării. Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bună	similar	similar
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	nu se ajustează	nu se ajustează
	-10%	0%	0%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumparatorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște ca există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existență	existență	existență
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	120	140	140
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	800	800	900
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		6,67	5,71	6,43
Localizare	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	6,7	5,7	6,4
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-0,7	-0,6	-0,6
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
<i>Localizare</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Suprafata (mp)	100,00	120,00	140,00	140,00
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR)		0,3	0,3	0,3
Pret ajustat (EURO)		6,3	5,4	6,1
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		6,3	5,4	6,1
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,3	-0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,3	-0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		5,69	4,87	5,48
ajustare totală netă (EUR/mp)		-0,3	-0,3	-0,3
ajustare totală netă (%)		-5%	-5%	-5%
ajustare totală brută (EUR/mp)		0,91	0,78	0,88
ajustare totală brută (%)		14%	14%	14%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	4,87	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	24,17	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	487	EUR		
	2.415	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de vânzare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluși cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

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

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai mare	mai mare	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	5%	5%	5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște ca există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	superioară	superioară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	existentă	existentă	existentă
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	120	140	140
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	800	800	900
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		6,67	5,71	6,43
Localizare	Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	6,7	5,7	6,4
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-0,9	-1,0
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj
Ajustare (%)		-35%	-35%	-35%
Ajustare (EUR/mp)		-2,0	-1,7	-1,9
Pret ajustat (EUR/mp)		3,7	3,2	3,6
Suprafata (mp)	100,00	120,00	140,00	140,00
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR)		0,2	0,2	0,2
Pret ajustat (EURO)		3,9	3,3	3,7
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		3,9	3,3	3,7
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica	Comert alimentatie publica
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,2	-0,2
Pret ajustat (EUR/mp)		3,7	3,1	3,5
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,2	-0,2
Pret ajustat (EUR/mp)		3,49	2,99	3,37
ajustare totală netă (EUR/mp)		-2,2	-1,9	-2,1
ajustare totală netă (%)		-33%	-33%	-33%
ajustare totală brută (EUR/mp)		2,54	2,18	2,45
ajustare totală brută (%)		38%	38%	38%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	2,99	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	14,84	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	299	EUR		
	1.483	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de vânzare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării. Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bună	mai bună	mai bună
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-35%	-35%	-35%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai mare	mai mare	mai mare
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
	5%	5%	5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări.

Utilizare

Piața recunoaște ca există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

Anexa 1.2.3. Societati comerciale productie

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	125	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		12,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	12,0	13,0	11,7
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,2	-1,3	-1,2
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,8	11,7	10,5
Suprafata (mp)	100,00	125,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,5	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO)		11,3	11,7	10,5
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		11,3	11,7	10,5
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-1,1	-1,2	-1,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,2	10,5	9,4
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		9,70	10,00	8,97
ajustare totală netă (EUR/mp)		-1,1	-1,7	-1,5
ajustare totală netă (%)		-9%	-13%	-13%
ajustare totală brută (EUR/mp)		2,18	1,70	1,52
ajustare totală brută (%)		18%	13%	13%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	8,97	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	44,46	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	897	EUR		
	4.449	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

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

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări.

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-10%	-10%	-10%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existența	existența	existența
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	13,0	11,7
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-1,3	-1,2
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATI				
Localizare	Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Ajustare (%)		10%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		0,9	-0,6	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		9,9	11,1	10,0
Suprafata (mp)	100,00	150,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,5	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO)		10,4	11,1	10,0
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		10,4	11,1	10,0
Utilizare	Prestari servicii/comert.	Productie	Productie	Productie
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-1,0	-1,1	-1,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,4	10,0	9,0
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,4
Pret ajustat (EUR/mp)		8,89	9,50	8,52
ajustare totală netă (EUR/mp)		-0,1	-2,2	-2,0
ajustare totală netă (%)		-1%	-17%	-17%
ajustare totală brută (EUR/mp)		2,90	2,20	1,97
ajustare totală brută (%)		29%	17%	17%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	8,52	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	42,24	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	852	EUR		
	4.226	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai slabă	mai bună	mai bună
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare negativă
	10%	-5%	-5%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-10%	-10%	-10%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	13,0	11,7
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-1,3	-1,2
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finantare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	11,7	10,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-1,8	-1,6
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	9,9	8,9
Suprafata (mp)	100,00	150,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,5	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO)		9,5	9,9	8,9
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,5	9,9	8,9
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-0,9	-1,0	-0,9
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	9,0	8,0
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,4	-0,4
Pret ajustat (EUR/mp)		8,08	8,50	7,62
ajustare totală netă (EUR/mp)		-0,9	-3,2	-2,9
ajustare totală netă (%)		-9%	-25%	-25%
ajustare totală brută (EUR/mp)		1,82	3,20	2,87
ajustare totală brută (%)		18%	25%	25%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea nui mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	7,62	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	37,79	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	762	EUR		
	3.779	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării. Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	mai bună	mai bună
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare negativă	ajustare negativă

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similare	similare	similare
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări.

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existență	existență	existență
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile.

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	140	110
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1000	750
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	7,14	6,82
Localizare	Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	7,1	6,8
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-0,7	-0,7
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Ajustare (%)		-5%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,5	0,3	0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		8,6	6,8	6,4
Suprafata (mp)	100,00	150,00	140,00	110,00
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Ajustare (EUR)		0,4	0,3	0,0
Pret ajustat (EURO)		9,0	7,1	6,4
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	7,1	6,4
Utilizare	Prestari serviciil/comert,	Productie	Productie	Productie
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-0,9	-0,7	-0,6
Pret ajustat (EUR/mp)		8,1	6,4	5,8
Finsaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,3	-0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		7,68	6,06	5,51
ajustare totală netă (EUR/mp)		-1,3	-0,4	-0,6
ajustare totală netă (%)		-13%	-5%	-9%
ajustare totală brută (EUR/mp)		2,18	1,69	1,24
ajustare totală brută (%)		22%	24%	18%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	5,51	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	27,32	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	551	EUR		
	2.733	LEI		

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

Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bună	mai slabă	mai slabă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
	-5%	5%	5%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-10%	-10%	-10%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	140	110
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1000	750
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	7,14	6,82
Localizare	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	7,1	6,8
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-0,7	-0,7
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		9,0	6,4	6,1
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Ajustare (%)		-10%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		-0,9	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,1	6,4	6,1
Suprafata (mp)	100,00	150,00	140,00	110,00
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Ajustare (EUR)		0,4	0,3	0,0
Pret ajustat (EURO)		8,5	6,8	6,1
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	6,8	6,1
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-0,9	-0,7	-0,6
Pret ajustat (EUR/mp)		7,7	6,1	5,5
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,3	-0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		7,27	5,77	5,25
ajustare totală netă (EUR/mp)		-1,7	-0,7	-0,9
ajustare totală netă (%)		-17%	-9%	-13%
ajustare totală brută (EUR/mp)		2,54	1,30	0,89
ajustare totală brută (%)		25%	18%	13%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	5,25	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	26,02	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	525	EUR		
	2.604	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analiza pe grupe de date.

Tipul tranzacției
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

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

Drepturi de proprietate transmise
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare
Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare
Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare
Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai bună	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	-10%	0%	0%

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

Suprafața (mp)
În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie compartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități
Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumparatorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare
Piața recunoaște ca există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	superioară	superioară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje
În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	existentă	existentă	existentă
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spațiile comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	120	140	140
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	800	800	900
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		6,67	5,71	6,43
Localizare	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	6,7	5,7	6,4
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-0,7	-0,6	-0,6
Preț ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,8
Suprafata (mp)	100,00	120,00	140,00	140,00
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR)		0,3	0,3	0,3
Preț ajustat (EURO)		6,3	5,4	6,1
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		6,3	5,4	6,1
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-0,6	-0,5	-0,6
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
Preț ajustat (EUR/mp)		5,39	4,62	5,19
ajustare totală netă (EUR/mp)		-0,6	-0,5	-0,6
ajustare totală netă (%)		-9%	-9%	-9%
ajustare totală brută (EUR/mp)		1,21	1,04	1,17
ajustare totală brută (%)		18%	18%	18%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	4,62	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	22,90	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	462	EUR		
	2.291	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analiza pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1 -10%	Comp 2 -10%	Comp 3 -10%
-----------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
-----------------	---------------------	---------------------	---------------------

Restricții de utilizare

Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
-----------------	---------------------	---------------------	---------------------

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
-----------------	---------------------	---------------------	---------------------

Condiții de vânzare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
-----------------	---------------------	---------------------	---------------------

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

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

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mare	Comp 2 mai mare	Comp 3 mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	5%	5%	5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumparatorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște ca există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1 superioară	Comp 2 superioară	Comp 3 superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1 existență	Comp 2 existență	Comp 3 existență
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spațiile comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	120	140	140
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	800	800	900
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		6,67	5,71	6,43
Localizare	Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	6,7	5,7	6,4
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-0,9	-1,0
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj
Ajustare (%)		-35%	-35%	-35%
Ajustare (EUR/mp)		-2,0	-1,7	-1,9
Preț ajustat (EUR/mp)		3,7	3,2	3,6
Suprafata (mp)	100,00	120,00	140,00	140,00
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR)		0,2	0,2	0,2
Preț ajustat (EURO)		3,9	3,3	3,7
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		3,9	3,3	3,7
Utilizare	Prestari servicii/comert,	Productie	Productie	Productie
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,3	-0,4
Preț ajustat (EUR/mp)		3,5	3,0	3,4
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,1	-0,2
Preț ajustat (EUR/mp)		3,31	2,83	3,19
ajustare totală netă (EUR/mp)		-2,4	-2,0	-2,3
ajustare totală netă (%)		-35%	-35%	-35%
ajustare totală brută (EUR/mp)		2,73	2,34	2,63
ajustare totală brută (%)		41%	41%	41%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	2,83	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	14,06	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	283	EUR		
	1.404	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de vânzare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bună	mai bună	mai bună
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-35%	-35%	-35%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai mare	mai mare	mai mare
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
	5%	5%	5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște ca există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-10%	-10%	-10%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-5%	-5%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

Anexa 1.2.4. Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	125	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		12,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate inferioare	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARAȚIA DIRECTĂ				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	12,0	13,0	11,7
<i>Tipul tranzacției</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-1,8	-2,0	-1,7
Preț ajustat (EUR/mp)		10,2	11,1	9,9
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		10,2	11,1	9,9
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		10,2	11,1	9,9
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		10,2	11,1	9,9
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		10,2	11,1	9,9
Condiții de piață	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		10,2	11,1	9,9
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		10,2	11,1	9,9
Suprafata (mp)	100,00	125,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,5	0,0	0,0
Preț ajustat (EURO)		10,7	11,1	9,9
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		10,7	11,1	9,9
Utilizare	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EUR/mp)		-5,4	-5,5	-5,0
Preț ajustat (EUR/mp)		5,4	5,5	5,0
Finisaje	Considerate inferioare	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-15%	-15%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,8	-0,2
Preț ajustat (EUR/mp)		4,55	4,70	4,70
ajustare totală netă (EUR/mp)		-5,6	-6,4	-5,2
ajustare totală netă (%)		-47%	-49%	-45%
ajustare totală brută (EUR/mp)		6,67	6,35	5,20
ajustare totală brută (%)		56%	49%	45%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	4,70	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	23,33	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	470	EUR		
	2.331	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

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

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște ca există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-50%	-50%	-50%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-15%	-15%	-5%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARAȚIA DIRECTĂ				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	13,0	11,7
<i>Tipul tranzacției</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-1,5	-2,0	-1,7
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
Condiții de piață	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
<i>Localizare</i>	<i>Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		10%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		0,9	-0,6	-0,5
Preț ajustat (EUR/mp)		9,4	10,5	9,4
Suprafața (mp)	100,00	150,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,5	0,0	0,0
Preț ajustat (EURO)		9,8	10,5	9,4
Utilități	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		9,8	10,5	9,4
Utilizare	<i>Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EUR/mp)		-4,9	-5,2	-4,7
Preț ajustat (EUR/mp)		4,9	5,2	4,7
Finisaje	Considerate medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-0,7	-0,8	-0,7
Preț ajustat (EUR/mp)		4,17	4,46	4,00
ajustare totală netă (EUR/mp)		-4,3	-6,6	-5,9
ajustare totală netă (%)		-43%	-51%	-51%
ajustare totală brută (EUR/mp)		6,96	6,59	5,90
ajustare totală brută (%)		70%	51%	51%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	4,00	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	19,83	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	400	EUR		
	1.984	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de funcționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

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

Drepturi de proprietate transmise
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare
Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare
Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai slabă	mai bună	mai bună
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	10%	-5%	-5%

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

Suprafața (mp)
În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități
Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	superioară	superioară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-50%	-50%	-50%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje
În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	existentă	existentă	existentă
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-15%	-15%	-15%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	100	103
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1300	1200
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	13,00	11,65
Localizare	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate inferioare	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	13,0	11,7
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,5	-2,0	-1,7
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
Condiții de piața	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	11,1	9,9
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-1,7	-1,5
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	9,4	8,4
Suprafata (mp)	100,00	150,00	100,00	103,00
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,4	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO)		8,9	9,4	8,4
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,9	9,4	8,4
Utilizare	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EUR/mp)		-4,5	-4,7	-4,2
Pret ajustat (EUR/mp)		4,5	4,7	4,2
Finisaje	Considerate inferioare	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-0,7	-0,7	-0,6
Pret ajustat (EUR/mp)		3,79	3,99	3,58
ajustare totală netă (EUR/mp)		-4,7	-7,1	-6,3
ajustare totală netă (%)		-47%	-54%	-54%
ajustare totală brută (EUR/mp)		5,56	7,06	6,33
ajustare totală brută (%)		56%	54%	54%
Proprietatea comparabila 3 a înregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	3,58	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	17,74	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	358	EUR		
	1.776	LEI		

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	140	110
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1000	750
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	7,14	6,82
Localizare	Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate inferioare	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	7,1	6,8
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,5	-1,1	-1,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
Condiții de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Ajustare (%)		-5%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	0,3	0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		8,1	6,4	6,1
Suprafata (mp)	100,00	150,00	140,00	110,00
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Ajustare (EUR)		0,4	0,3	0,0
Pret ajustat (EURO)		8,5	6,7	6,1
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		8,5	6,7	6,1
Utilizare	Garaje auto, pivnițe, baze la subsol de blocuri, alte spații de depozitare	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EUR/mp)		-4,2	-3,3	-3,0
Pret ajustat (EUR/mp)		4,2	3,3	3,0
Finisaje	Considerate inferioare	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-0,6	-0,5	-0,5
Pret ajustat (EUR/mp)		3,60	2,84	2,59
ajustare totală netă (EUR/mp)		-4,9	-3,2	-3,2
ajustare totală netă (%)		-49%	-45%	-47%
ajustare totală brută (EUR/mp)		5,70	4,47	3,79
ajustare totală brută (%)		57%	63%	56%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	2,59	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	12,83	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	259	EUR		
	1.285	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bună	mai slabă	mai slabă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
	-5%	5%	5%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări.

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-50%	-50%	-50%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-15%	-15%	-15%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile.

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	150	140	110
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	1500	1000	750
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		10,00	7,14	6,82
Localizare	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate inferioare	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	10,0	7,1	6,8
Tipul tranzacției		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-1,5	-1,1	-1,0
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
Drepturi de proprietate transmise	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
Restricții de utilizare	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
Condiții de finanțare	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
Condiții de vanzare	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
Condiții de piață	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5	6,1	5,8
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		-10%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		-0,9	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		7,7	6,1	5,8
Suprafata (mp)	100,00	150,00	140,00	110,00
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Ajustare (EUR)		0,4	0,3	0,0
Preț ajustat (EURO)		8,0	6,4	5,8
Utilitati	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		8,0	6,4	5,8
Utilizare	<i>Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EUR/mp)		-4,0	-3,2	-2,9
Preț ajustat (EUR/mp)		4,0	3,2	2,9
Finisaje	<i>Considerate inferioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-0,6	-0,5	-0,4
Preț ajustat (EUR/mp)		3,41	2,71	2,46
ajustare totală netă (EUR/mp)		-5,1	-3,4	-3,3
ajustare totală netă (%)		-51%	-47%	-49%
ajustare totală brută (EUR/mp)		5,85	3,97	3,33
ajustare totală brută (%)		59%	56%	49%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	2,46	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	12,22	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	246	EUR		
	1.220	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analiza pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai bună	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	-10%	0%	0%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumparatorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	superioară	superioară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-50%	-50%	-50%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	existentă	existentă	existentă
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-15%	-15%	-15%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	120	140	140
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	800	800	900
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		6,67	5,71	6,43
Localizare	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate inferioare	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	6,7	5,7	6,4
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-0,9	-1,0
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Drepturi de proprietate transmise	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Restricții de utilizare	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de finanțare	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de vanzare	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de piață	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Suprafata (mp)	100,00	120,00	140,00	140,00
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR)		0,3	0,2	0,3
Pret ajustat (EURO)		6,0	5,1	5,7
Utilitati	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		6,0	5,1	5,7
Utilizare	<i>Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EUR/mp)		-3,0	-2,6	-2,9
Pret ajustat (EUR/mp)		3,0	2,6	2,9
Finisaje	<i>Considerate inferioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,4	-0,4
Pret ajustat (EUR/mp)		2,53	2,17	2,44
ajustare totală netă (EUR/mp)		-3,1	-2,7	-3,0
ajustare totală netă (%)		-47%	-47%	-47%
ajustare totală brută (EUR/mp)		3,70	3,18	3,57
ajustare totală brută (%)		56%	56%	56%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	2,17	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	10,75	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	217	EUR		
	1.076	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

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

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai mare	mai mare	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	5%	5%	5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări.

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	superoară	superoară	superoară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-50%	-50%	-50%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	existență	existență	existență
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-15%	-15%	-15%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile.

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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Spatiu analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	100	120	140	140
Oferta chirie lunara (Euro/luna)	?	800	800	900
Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)		6,67	5,71	6,43
Localizare	Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj	Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	iun.23	iun.23	iun.23	iun.23
Acces	Strada principala	Strada principala	Strada principala	Strada principala
Constructie	Constructie veche	Constructie noua	Constructie noua	Constructie veche
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Utilizare	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,	Prestari servicii/comert,
Finisaje	Considerate inferioare	Superioare	Superioare	Superioare

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	6,7	5,7	6,4
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,0	-0,9	-1,0
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Drepturi de proprietate transmise	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Restricții de utilizare	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de finanțare	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de vanzare	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
Condiții de piata	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>	<i>iun.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		5,7	4,9	5,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		-35%	-35%	-35%
Ajustare (EUR/mp)		-2,0	-1,7	-1,9
Pret ajustat (EUR/mp)		3,7	3,2	3,6
Suprafata (mp)	100,00	120,00	140,00	140,00
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR)		0,2	0,2	0,2
Pret ajustat (EURO)		3,9	3,3	3,7
Utilitati	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		3,9	3,3	3,7
Utilizare	<i>Garaje auto, pivnițe, baze la subsol de blocuri, alte spații de depozitare</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>	<i>Prestari servicii/comert,</i>
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EUR/mp)		-1,9	-1,7	-1,9
Pret ajustat (EUR/mp)		1,9	1,7	1,9
Finisaje	<i>Considerate inferioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>	<i>Superioare</i>
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		1,64	1,41	1,58
ajustare totală netă (EUR/mp)		-4,0	-3,4	-3,9
ajustare totală netă (%)		-60%	-60%	-60%
ajustare totală brută (EUR/mp)		4,39	3,76	4,23
ajustare totală brută (%)		66%	66%	66%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	1,41	EUR/mp	1 EUR=	4,9596
	6,99	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	141	EUR		
	699	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării. Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

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

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bună	mai bună	mai bună
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă -35%	ajustare negativă -35%	ajustare negativă -35%

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

Suprafața (mp)

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai mare	mai mare	mai mare
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă 5%	ajustare pozitivă 5%	ajustare pozitivă 5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumparatorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă -50%	ajustare negativă -50%	ajustare negativă -50%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat

Finisaje

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii plătesc mai puțin.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă -15%	ajustare negativă -15%	ajustare negativă -15%

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte
ZONA A0
COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-IDwMfy>

Spatiu comercial / birouri
125 m² | 1 500 €
12 km² | Proiectat în anul

Prezentare generală

Suprafață	125 m ²	Destinația proprietății	Comodat
Etaj	Comodat	Tip cadru	Comodat
Stat	gata de utilizare	Tip vânzare	agenție
Vizionare la distanță	Video	Libertate de la	Comodat

Agente imobiliare
ASA Imobiliare

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-comerciala-100-mp-parter-3-incaperi-central-km-0-IDwkX9>

Cladire comerciala, 100 mp, parter, 3 incaperi, Central-Km 0
100 m² | 1 300 €
15 km² | Proiectat în anul

Prezentare generală

Suprafață	100 m ²	Destinația proprietății	birouri
Etaj	Comodat	Tip cadru	Comodat
Stat	gata de utilizare	Tip vânzare	agenție
Vizionare la distanță	Comodat	Libertate de la	Comodat

Agente imobiliare
ELEGANT IMMOBILIARE

Descriere

Agente imobiliare a găsit pentru dvs. o soluție un spațiu la parter, într-o clădire comercială situată în zona centrală, aproape de km 0, având dimensiuni de 27 m la 2 etaj dublate, cu trafic etern și sta personal și auto. Suprafața utilă totală este de 100 mp, fiind compusă din 3 încăperi și 1 baie. Prețul este de 13 euro/mp negociabil. Construcția este finalizată în anul 2005 și are două etaje, sta și rampa.

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-103-mp-de-ncchiriat-n-zona-centrala-IDuUmP>

The screenshot shows a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a commercial space of 103 sqm for rent in the central zone. The price is 1,200 € per month. The listing includes a general presentation, a description, and contact information for the RE/MAX Area Experts agency. The description mentions that the space is suitable for various types of businesses and is located in a central area. The listing also includes a 'View details' button and a 'Contact' button.

ZONA A1

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-150-mp-IDhi9FV.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website olx.ro. The listing is for a commercial space of 150 sqm for rent. The price is 1,500 € per month. The listing includes a description, a 'View details' button, and a 'Contact' button. The description mentions that the space is suitable for various types of businesses and is located in a central area. The listing also includes a 'View details' button and a 'Contact' button.

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-comerciala-100-mp-parter-3-incaperi-central-km-0-IDwkX9>

Cladire comercială, 100 mp, parter, 3 incaperi, Central-Km 0
1 300 €
13 Claci
Preț/are: 13 €/mp

Prezentare generală

Suprafață	100 mp	Destinată proprietății	Bireuri
Etaj	Claci	Tip cladire	Claci
Stare	gata de utilizare	Tip vânzare	agenție
Vizibilitate la strada	Claci	Libertate la	Claci

Descriere

Agentea imobiliară Eligant vă propune spre închiriere un spațiu comercial, 100 m² de cladire comercială situată în zona centrală, agenție de km 0, având dimensiuni de 37 m, la 2 etaje subterane, cu trafic intens atât personal cât și auto. Suprafața utilă totală este de 100 mp, fiind compartimentat în 3 încăperi și 1 baie. Are un total de 13 camere rezervabile. Construcția a fost finalizată în anul 2009 și are demisol, parter, etaj și mansardă.

REPORTEAZĂ
351 oferte similare

Calis Bucuresti, pe strada de M. Dorob. 00000, Claci, Str. Dorobesti

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-103-mp-de-inchiriat-n-zona-centrala-IDuUmP>

Spațiu comercial 103 mp de închiriat în zona Centrală
1 200 €
12 Claci
Preț/are: 12 €/mp

Prezentare generală

Suprafață	103 mp	Destinată proprietății	Claci
Etaj	Claci	Tip cladire	Claci
Stare	Claci	Tip vânzare	agenție
Vizibilitate la strada	Claci	Libertate la	Claci

Descriere

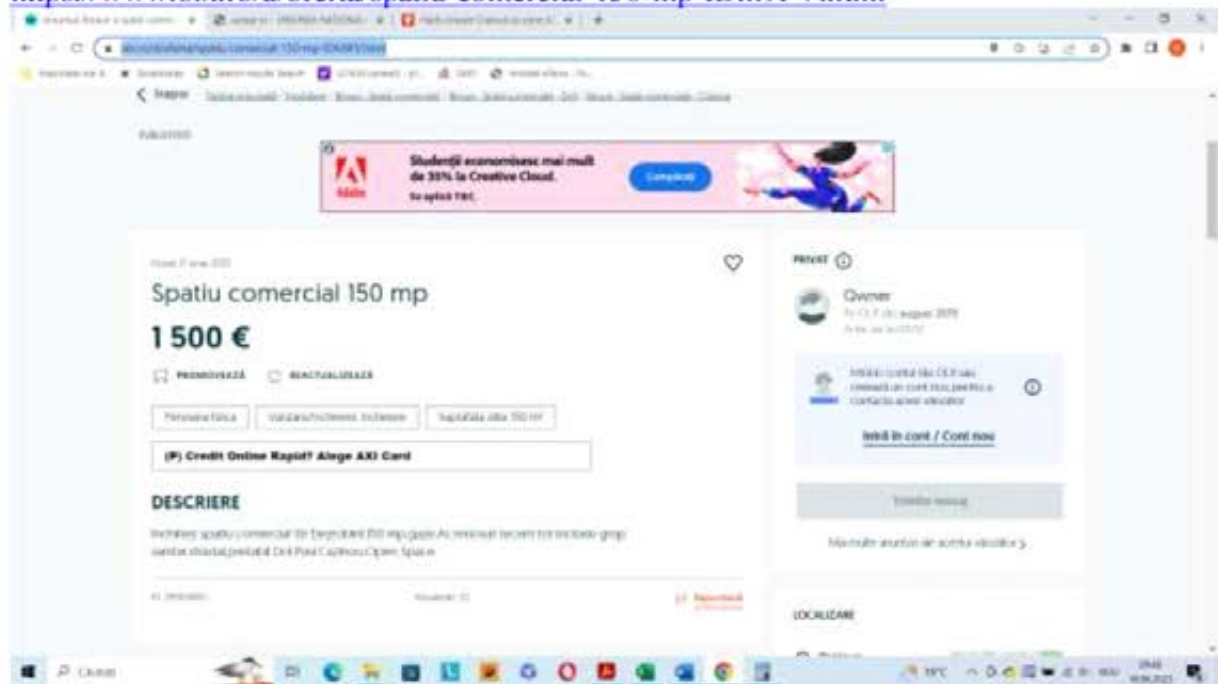
RE/MAX AREA EXPERTS | CB4264 se propune spre închiriere un spațiu comercial în zona Centrală. Spațiul este potrivit pentru o activitate, având deja toate cele necesare în spațiu. Suprafața spațiului este de 103 mp. Va acceptăm la vizionare: 10736037964

REPORTEAZĂ
796 oferte similare

Calis Lume 114, 20000, Claci, Str. Dorobesti

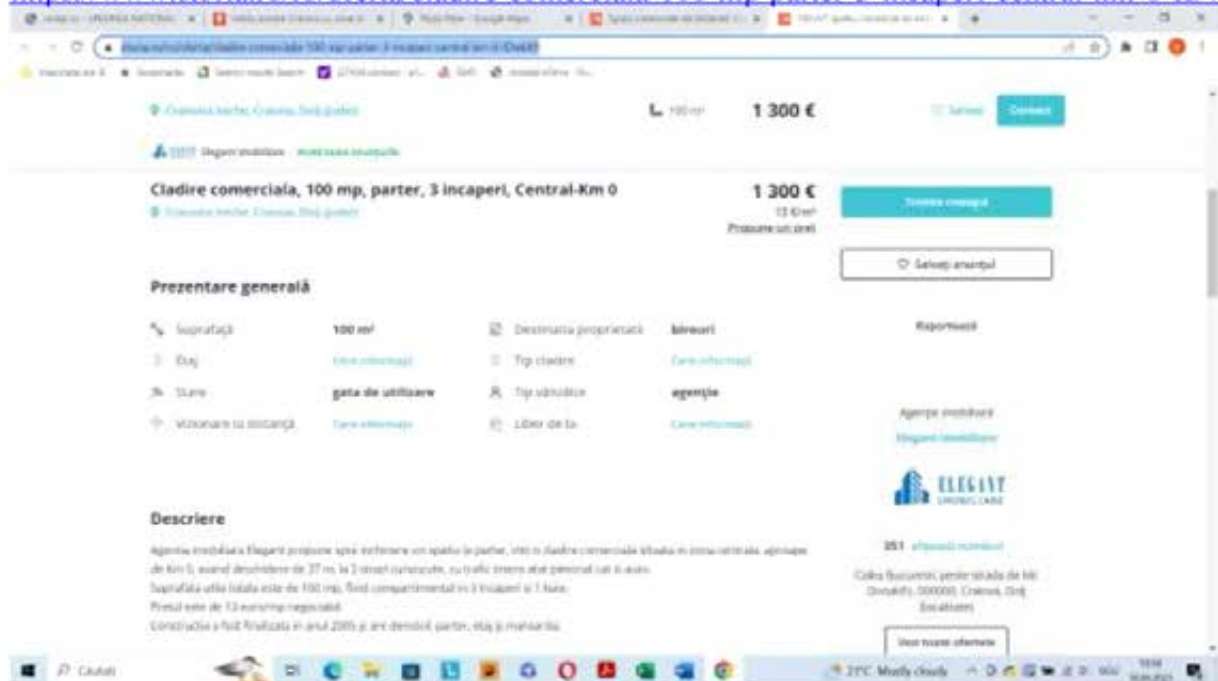
**ZONA A2
COMPARABILA 1**

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-150-mp-IDhi9FV.html>



COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/oferta/cladire-comerciala-100-mp-parter-3-incaperi-central-km-0-IDwkX9>



COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-103-mp-de-ncchiriat-n-zona-centrala-IDuUmP>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a commercial space of 103 sqm for rent in the central zone. The price is 1,200 € per month. The listing includes a general presentation, a description, and a contact button. The general presentation includes details such as the area (103 mp), the type of property (Destinația proprietății), the floor (17g clădire), the type of sale (Tip vânzare), and the agency (agenția). The description mentions that the space is suitable for various types of businesses and is located in a central area. The listing is published by RE/MAX Area Experts 2, with a contact number of 0736337944.

ZONA A3

COMPARABILA 1

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-150-mp-IDhi9FV.html>

The screenshot shows a real estate listing on the OLX.ro website. The listing is for a commercial space of 150 sqm for rent. The price is 1,500 € per month. The listing includes a description and a contact button. The description mentions that the space is suitable for various types of businesses and is located in a central area. The listing is published by Quiner, with a contact number of 0736337944.

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-calea-bucuresti-centrala-proprie-140mp-IDuC3t>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a commercial space located on Calea Bucuresti, Centrala Proprie, with an area of 140mp. The price is listed as 1 000 € (7 €/mp). The listing includes a 'Vizionare la distanță' (Virtual tour) section with a video player, a 'Prezentare generală' (General presentation) section with various filters, and a 'Descriere' (Description) section. The listing is categorized as 'Spatiu Comercial' and 'Centrala Proprie'. The listing is also marked as 'liber de la' (free from) and 'agenție' (agency). The listing is also marked as 'Spatiu independent' (independent space) and 'Bucuresti (Centru)' (Bucharest (Center)).

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-centrala-2x-bai-IDtMFA>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a commercial space located in Centrala, with an area of 110mp. The price is listed as 750 € (7 €/mp). The listing includes a 'Vizionare la distanță' (Virtual tour) section with a video player, a 'Prezentare generală' (General presentation) section with various filters, and a 'Descriere' (Description) section. The listing is categorized as 'Spatiu Comercial' and 'Centrala'. The listing is also marked as 'liber de la' (free from) and 'agenție' (agency). The listing is also marked as 'Spatiu independent' (independent space) and 'Bucuresti (Centru)' (Bucharest (Center)).

**ZONA B
COMPARABILA 1**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-150-mp-finisat-la-cerere-zona-restaurant-dunarea-IDtuTY>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a commercial space of 150 sqm, finished to order, located in the Dunarea restaurant zone. The price is 1,550 €. The listing includes several images of the interior and exterior of the space. The 'Prezentare generală' (General presentation) section lists the following details: Surface: 150 sqm; Type: Commercial; Status: Ready to move in; Location: Dunarea restaurant zone. The 'Descriere' (Description) section provides more information about the space, including its location and features. The listing is managed by the agency BLITZ.

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-langa-pizza-peters-IDhbz6R.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

The screenshot shows an OLX listing for a commercial space near Pizza Peters. The listing is for a 150 sqm commercial space, finished to order, located in the Dunarea restaurant zone. The price is 1,200 €. The listing includes several images of the interior and exterior of the space. The 'DESCRIERE' (Description) section provides more information about the space, including its location and features. The listing is managed by the agency OLX.

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-IDuxYG>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a commercial space for rent, located in Cluj-Napoca. The price is 900 € per month. The space is 140 m² and is on the ground floor. It is a modern building with a parking space. The listing includes a general presentation, a description, and a contact button.

Detalii:
 - Titlu: Inchiriere spațiu comercial
 - Preț: 900 € / luna
 - Suprafață: 140 mp
 - Etaj: parter
 - Stare: gata de utilizare
 - Destinația proprietății: Clădire de birouri
 - Tip clădire: clădire de birouri
 - Tip structură: privat
 - Liber de la: [nu este specificat]

Descriere:
 Se inchiriază spațiu comercial ultramodern, în suprafață utilă de 140 mp situat în Cluj-Napoca, în zona centrală. Spațiul are 3 parter.
 Acces personal și auto.
 Preț exclusiv TVA.
 Contact la telefon: 0722800291 / 0733401425

ZONA C COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birou-120-mp-zona-breitei-IDwhnB>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for an office space for rent, located in Cluj-Napoca. The price is 800 € per month. The space is 120 m² and is on the ground floor. It is a modern building with a parking space. The listing includes a general presentation, a description, and a contact button.

Detalii:
 - Titlu: Spațiu birou, 120 mp, zona breitei
 - Preț: 800 € / luna
 - Suprafață: 120 mp
 - Etaj: [nu este specificat]
 - Stare: [nu este specificat]
 - Destinația proprietății: birouri
 - Tip clădire: [nu este specificat]
 - Tip structură: apartament
 - Liber de la: [nu este specificat]

Descriere:
 Birou se propune spre inchiriere ca spațiu de birouri nou în cartierul breitei, zona facultății de agronomie. Are o suprafață de 120 mp cu compartimentare este realizată astfel înc. 4 camere spațioase și 2 grupuri sanitare complet echipate și funcționale. Spațiul dispune și de alte facilități precum: centrală termică pe gaze, încălzire de centrală încălzire prin pardoseală și dispozitive pentru relaxare. Este ideal pentru orice activitate de birouri, dar și pentru alte tipuri de afaceri. BLITZ 100/12000

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-140-mp-calea-bucuresti-IDwYOo>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a commercial space of 140 sqm located on Calea Bucuresti. The price is listed as 800 € per month. The listing includes several images of the interior and exterior of the space. The 'Prezentare generală' (General presentation) section lists the following details:

- Suprafață: 140 mp
- Tip: gata de utilizare
- Stare: gata de utilizare
- Vizitare la distanță: gata de utilizare
- Destinația proprietății: Comerț
- Tip clădire: clădire de birouri
- Tip vânzare: agenție
- Libertate de la: liber de la

The listing also includes a 'Prezentare generală' section with a 'Salvați anunțul' button and a 'Raportare' button. The Imperia logo is visible in the bottom right corner of the listing area.

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-IDuxYG>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a commercial space of 140 sqm located in Bucharest. The price is listed as 900 € per month. The listing includes several images of the interior and exterior of the space. The 'Prezentare generală' (General presentation) section lists the following details:

- Suprafață: 140 mp
- Tip: parter
- Stare: gata de utilizare
- Vizitare la distanță: gata de utilizare
- Destinația proprietății: Comerț
- Tip clădire: clădire de birouri
- Tip vânzare: privat
- Libertate de la: Comerț

The listing also includes a 'Prezentare generală' section with a 'Salvați anunțul' button and a 'Raportare' button. The Imperia logo is visible in the bottom right corner of the listing area.

Descriere

Se inchiriază spațiu comercial situat în suprafața utilă de 140 mp, situat în Calea București. Spațiul are 3 parter.

Acte personale în ordine.

Preț închiriere 900 euro.

Relatați la numărul 0722290029/0722401425.

**ZONA D
COMPARABILA 1**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birou-120-mp-zona-breitei-IDwhnb>

Spațiul Birou nr. 26, Cluj-Napoca, Cluj-Napoca L. 120 mp **800 €** 7.4 m² Parcare auto

Spațiul birou, 120 mp , zona breitei **800 €**
7.4 m² Parcare auto

Prezentare generală

Suprafață	120 m ²	Destinația proprietății	Birouri
Etaj	Care informații	Tip clădire	Care informații
Scara	Care informații	Tip încălzire	agenție
Victimare la distanță	Care informații	Libertate la	Care informații

Descriere

BLITZ va propune spre închiriere un spațiu de birouri situat în cartierul Bretea, zona localității Bretea. Acesta are o suprafață de 120 mp, cu compartimentarea este realizată astfel: 4 camere spațioase și 2 grupuri sanitare complet echipate și funcționale. Spațiul dispune și de alte facilități care au ca scop creșterea productivității și bunăstării angajaților și a clienților. Este ideal pentru orice activitate de birou, dar și pentru alte tipuri de afaceri. BLITZ 10073008

BLITZ
381 oferte imobiliare

Strada Bretea nr. 26, 060430, Cluj-Napoca, Cluj-Napoca

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-140-mp-calea-bucuresti-IDwYO6>

Piața Imobiliare, Cluj-Napoca, Cluj-Napoca L. 140 mp **800 €** 4.4 m² Parcare auto

Spațiul 140 mp Calea Bucuresti **800 €**
4.4 m² Parcare auto

Prezentare generală

Suprafață	140 m ²	Destinația proprietății	Care informații
Etaj	Care informații	Tip clădire	Care informații
Scara	gata de utilizare	Tip încălzire	agenție
Victimare la distanță	Care informații	Libertate la	Care informații

IMPERIA
Imperia Imobiliare

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-IDuxYG>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The browser's address bar shows the URL: <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-IDuxYG>. The listing is for a commercial space for rent, with a price of 900 € per month. The space is 140 m² and is located in Cluj-Napoca. The listing includes a 'Prezentare generală' (General presentation) section with the following details:

Suprafață	140 m ²	Destinația proprietății	Clădire de birouri
Etaj	parter	Tip clădire	clădire de birouri
Stare	gata de utilizare	Tip structură	privat
Moșionare la dispoziție	Vezi informații	Libertate la	Vezi informații

The 'Descriere' (Description) section is partially visible, starting with: 'De inchiriat spatiu comercial ultramodern, in suprafata utila de 140 mp situat in Cluj-Napoca, cartierul Casa Business, spatul la 3 parter.'

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comanda nr. 203165 din 31.05.2023;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 214 din 31.05.2007;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 146 din 27.03.2008;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 649 din 22.12.2022

HOTĂRÂREA NR. 214

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2007;

Având în vedere raportul nr.41218/1998 întocmit de Direcția Economico - Financiară prin care se propune aprobarea tarifelor de bază minime/mp aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 209, 210, 211, 214, 215/2007;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, d coroborat cu alin.6, lit. a, pct.17 și art.45, alin.2, lit. c din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă tarifele de bază minime pentru chiriile lunare/mp. aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Tarifele de bază minime la chiriile lunare prevăzute în anexa nr.1 se reduc după caz, pentru întreaga suprafață, după cum urmează :

- 10% pentru spațiile lipsite de instalații de apă și canalizare sau una dintre acestea;

Pentru aceste spații și pentru spațiile ce urmează a fi folosite ca birouri sau alte activități, situate la subsoluri sau mansarde, nefolosite ca urmare a stării de degradare, reducerea va fi de maxim 40%, pe o perioadă de cel mult 5 ani de la data atribuirii spațiilor, cu condiția aducerii în stare de folosință a acestora de către chiriași, pe baza unui program de modernizare aprobat de regie, care se va realiza la o valoare ce nu poate fi mai mică decât reducerea chiriei mai sus stabilite.

- 50% pentru spațiile locative, folosite în scop productiv sau comercial de către cooperative de invalizi și asociațiile de handicapați, precum și pentru terasele prevăzute la spațiile din domeniul alimentației publice, pentru sezonul cuprins între lunile octombrie - aprilie ;

- 20% pentru micii meseriași (tocilari, cizmari, cojocari, ceasornicari, fotografi, opticieni, etc.) ce funcționează sub forma de organizare ca persoane fizice independente sau asociații familiale, conform Legii nr.300/2004.

- Art.3.** Lucrările de reparații, consolidare și modernizare efectuate de chiriașii care contribuie la creșterea siguranței în exploatare a construcției, se fac cu aprobarea regiei, pe bază de proiect, dar nu mai mult de valoarea tarifelor practicate de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova pentru aceste lucrări.
- Art.4.** Schimbarea destinației spațiului închiriat se poate face numai cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, la propunerea Consiliului de Administrație al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.
- Art.5.** În cazul când prin licitație publică, tariful la care s-a adjudecat este peste nivelul chiriei prevăzut în anexa nr.1, acesta va rămâne nemodificat până în momentul când cuantumul său va ajunge la dublul tarifului prevăzut în anexa nr.1, pentru activitatea respectivă, când se va aplica procedeul de indexare lunară, aprobat prin prezenta hotărâre.
- Art.6.** Spațiile cu destinație de sedii pentru firme (birouri) vor fi taxate la nivelul chiriei aferente naturii activității desfășurate în acestea.
- Art.7.** Tarifele din anexa nr.1 se vor modifica lunar cu rata inflației și vor fi niveluri minime obligatorii, operându-se din oficiu, fără a se încheia un act de negociere între locatar și locator.
- Art.8.** Zonele de atracție comerciale în municipiul Craiova sunt cele stabilite prin anexa nr.2 la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.
- Art.9.** Pe data adoptării prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.60/1998, 28/2004 și 126/2004.
- Art.10.** Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Marian STROE

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU

**Tarife de bază minime pentru chiriile lunare/mp aferente spațiilor
cu altă destinație din fondul locativ de stat**

Nr. Crt.	Destinația spațiului	Zona "0"	Zona "I"	Zona "II"	Zona "III"
0	1	2	3	4	5
1.	Magazine alimentare Magazine nealimentare ce desfac mărfuri de genul:	7,30	6,40	5,50	4,60
	a) Metalo – chimice	9,30	8,30	6,70	5,80
	b) Textile încălțăminte	13,90	12,70	11,60	10,50
	c) Produse electronice și electrotehnice	16,60	14,60	12,80	11,00
	d) bijuterii, parfumerii, cosmetice	21,80	19,10	16,40	13,90
	e) localuri de noapte (baruri, restaurante, etc.)	33,20	25,40	21,30	17,40
	f) case schimb valutar, agenții CEC, bănci	53,10	51,00	36,50	29,00
	g) cluburi: - tip sportiv	7,30	6,40	5,50	4,60
	- alte tipuri	25,90	22,30	19,50	16,80
	h) alimentație publică:				
	- berării, braserii, bufet	15,30	13,40	11,60	10,50
	- café – bar, Snack – Bar, Disco – Video, Fast Food, Pizzerie	19,20	17,20	14,60	12,80
	- cofetărie, patiserie, gogoșerie, covrigărie	11,90	10,80	9,10	8,10
	i) florării	10,60	8,90	7,90	7,00
	j) plante medicinale	6,60	5,70	4,90	4,10
	k) librării, papetării	7,30	5,70	4,90	4,10
	l) magazine generale	9,30	8,30	7,30	6,40
	m) consignații	19,90	17,20	14,60	12,20
2.	- Sedii pentru birouri avocați, notari	53,10	50,90	48,60	46,40
3.	Birouri pentru instituții publice	3,30	3,20	3,00	2,90
4.	Spații pentru producție	6,60	6,40	6,10	5,80
5.	Spații pentru ateliere prestări servicii	6,60	5,70	5,50	4,60

Nr. Crt.	Destinația spațiului	Zona "0"	Zona "I"	Zona "II"	Zona "III"
0	1	2	3	4	5
6.	Policlinici medicale cu plată	6,60	6,40	6,10	5,80
7.	Spații de creație al Filialei U.A.P.	0,70	0,60	0,60	0,60
8.	Farmacii cu desfacere în exclusivitate a medicamentelor - Farmacii cu desfacere și de produse cosmetice, parfumerie se aplică tariful de la pct 1, lit. "d"	6,60	6,40	6,10	5,80
9.	Statul Major Județean, Comandamentul Militar Dolj, Filiala Crucii Roșii, Spitale, Sedii Senatoriale, Grădinițele și Atelierele școală din subordinea Ministerului Învățământului, Biblioteci, Muzeu și alte unități similare, Insp. Protecția Muncii, Corpul experților contabili și contabili autorizați.	0,70	0,60	0,60	0,60
10.	Asociații de Proprietari	1,30	1,30	1,20	1,20
11.	Garaje:				
	- proprietate de stat	2,00	1,30	1,20	1,20
12.	Teren pentru instalarea de chișcuri demontabile cu diverse activități	5,30	4,50	3,70	2,90
13.	Teren pentru depozitare	3,30	2,50	2,40	2,30
14.	Pentru spațiile ALA – se vor practica tarifele activ. Desfășurate, reduse cu 20 %				
15.	Teren aferent spațiilor cu altă destinație: - căi de acces	0,20	0,20	0,20	0,20
	- curții 5% din tariful de bază corespunzător activității desfășurate				
16.	Spații de depozitare: - în cadrul blocurilor	6,60	5,70	4,90	4,10
	- în alte construcții	3,30	3,20	3,00	2,90

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Marian STROE

ORGANIZAREA
teritoriului Municipiului Craiova
pe zone de atracție comercială

- ZONA 0** - delimitată de străzile : Calea București, Unirii, Mihail Kogălniceanu, Eugeniu Carada (Ialomicioarea), Arieș, B-dul Carol, toate locurile de agrement din Gara Craiova, Autogara Nord, Piața Centrală și Parcul Romanescu.
- ZONA 1** - delimitată de străzile : Vasile Alecsandri de la intersecția cu str. Frații Golești (Reforma Agrară), str. Fr. Golești de la intersecția cu Vasile Alecsandri până la Calea București, str. Dezrobirii de la intersecția Calea București până la A.I.Cuza, Lupeni, Împăratul Traian (Siloz) de la str. Buzești până la str. Lupeni, Alexandru Macedonski, de la intersecția cu str. Împăratul Traian (Siloz), până la str. Unirii, Unirii de la intersecția cu str. Macedonski până la b-dul Știrbei Vodă (23 August), Știrbei Vodă de la intersecția cu str. Unirii, Unirii până la intersecția cu str. Cîmpia Izlaz, Cîmpia Izlaz de la intersecția cu str. Știrbei Vodă până la intersecția cu str. Madona Dudu (Maxim Gorki), Brândușa, Mihai Viteazu de la intersecția cu str. Brestei, Brestei de la intersecția cu str. Iancu Jianu, Iancu Jianu până la intersecția cu str. Nicolae Titulescu, Nicolae Titulescu până la str. Constantin Brâncuși, Constantin Brâncuși până la str. Principatele Unite, Ștefan cel Mare, de la Principatele Unite până la str. Doinei, Vasile Conta de la str. Doinei până la b-dul Carol I, B-dul Carol I de la Calea București până la intersecția cu b-dul Dacia, b-dul Decebal de la intersecția cu b-dul Carol I până la intersecția cu str. Bătrânilor, str. Vasile Alecsandri de la intersecția cu str. Frații Golești până la intersecția cu str. Dezrobirii, str. Dezrobirii de la intersecția cu str. Gilortului până la intersecția str. Petre Ispirescu, str. Petre Ispirescu de la intersecția cu str. Dezrobirii până la intersecția cu Calea București, Calea București de la intersecția cu str. Frații Golești (Reforma Agrară) până la intersecția cu str. Petre Ispirescu, Nicolae Titulescu de la intersecția cu str. Iancu Jianu până la intersecția cu str. Maria Tănase, cartier Craiovița Nouă cuprins în perimetrul primei

centuri. B-dul 1 Mai de la intersecția cu b-dul Știrbei Vodă până la intersecția cu b-dul Nicolae Romanescu. str. Tabaci de la intersecția cu b-dul Râului până la intersecția cu b-dul 1 Mai. Str. 1 Decembrie 1918 de la intersecția cu str. Doljului până la intersecția cu b-dul Dacia, b-dul Dacia de la intersecția cu str. 1 Decembrie 1918 până la intersecția cu str. Brazda lui Novac, str. Brazda lui Novac de la intersecția cu str. Doljului până la intersecția cu b-dul Dacia, str. Doljului de la intersecția cu str. 1 Decembrie 1918 până la intersecția cu str. Brazda lui Novac.

ZONA 2 - cartierele de blocuri exclusiv Craiovița Nouă.

ZONA 3 - celelalte străzi din municipiu, satele componente, localitățile Municipiului Craiova Șimnicul de Jos, Făcăi, Mofleni, Cernelele de Sus, Cernelele de Jos, Izvorul Rece, Rovine și cartierul Craiovița Nouă situat în afara primei centuri.

OBS. – În toate cazurile, pe ambele laturi ale unei străzi care delimitează două zone de atracție comercială, taxa pentru folosirea domeniului public va fi reprezentată de taxa aplicabilă zonei superioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Marian STROE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 146

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2008;

Având în vedere raportul nr.44940/2008 întocmit de Direcția Economico - Financiară prin care se propune modificarea prin completare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 118,119,124,127,128/2008;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, d coroborat cu alin.6 lit.a pct.17 și art.45 alin.2 lit. c din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea anexei nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, prin completarea cu o nouă poziție, după cum urmează:

DESTINAȚIA	ZONA 0	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
Sedii asociații, societăți culturale, umanitare, obștești cu scop nelucrativ. Dacă în aceste suprafețe se desfășoară și alte activități, tariful este cel prevăzut pentru activitatea desfășurată.	0,35 lei/mp/lună	0,34 lei/mp/lună	0,32 lei/mp/lună	0,31 lei/mp/lună

Art.2. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nicolae Sidor MARINESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU

HOTĂRÂREA NR. _____
privind preluarea din administrarea Regiei Autonome de Administrare a
Domeniului Public și Fondului Locativ a unor bunuri imobile, proprietatea
municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.217115/2022, raportul nr.217976/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.219014/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune preluarea din administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ a unor bunuri imobile, proprietatea municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile art.108 și art.362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit. b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, asupra bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Craiova, identificate în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și preluarea acestora în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, începând cu data de 01.01.2023.
- Art.2.** Contractele de închiriere ale bunurilor prevăzute la art.1, care au fost încheiate anterior, rămân în vigoare până la data încetării lor, fiind modificate și completate prin acte adiționale.
- Art.3.** Predarea primirea bunurilor identificate la art.1, se va face în baza unui proces-verbal de predare – primire.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.282/2008 și nr.80/2006.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare la proiectul de hotărâre,
privind preluarea din administrarea RAADPFL Craiova a unor bunuri imobile, proprietatea
municipiului Craiova

Spatiile cu alta destinație decat cea de locuință aparținând domeniului privat sau domeniului public al municipiului Craiova au fost date in administrarea RAADPFL Craiova conform HCL nr. 282/2008 și HCL nr.80/2006. Acestea au fost inchiriate de catre Regie pentru destinația de spatii comerciale prin licitatie publică conform regulamentului.

De asemenea Regia a incheiat contracte de inchiriere in baza hotararii consiliului local si a dispozițiilor de primar pentru destinația de sediu persoanelor fizice si jutrdice constituite in temeiul OG 26/2000 a Legii nr.96/2006 si Legii nr.14/2003. Pentru administrarea unitara a acestor bunuri imobile

și conform prevederilor art.108 lit. a, art. 129 alin. (2) lit.c, din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbaterea, analizarea și respectiv aprobarea unui proiect de hotărâre privind preluarea din administrarea RAADPFL Craiova a unor bunuri imobile, proprietatea municipiului Craiova, respectiv spatiile cu alta destinație decat cea de locuință aparținând domeniului privat sau domeniului public al municipiului Craiova.

Primar,
Lia – Olgața Vasilescu

Director executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

RAPORT

privind preluarea din administrarea RAADPFL Craiova a unor bunuri imobile, proprietatea municipiului Craiova

Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ este persoană juridică care funcționează pe bază de gestiune economică și autonomie financiară în conformitate cu legislația în vigoare și a fost înființată prin Hotărârea nr.14/1995 a Consiliului Local al Municipiului Craiova. Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 282/2008 s-a aprobat darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, a unor bunuri ce aparțin domeniului privat al municipiului și prin HCL nr.80/2006 s-a aprobat darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, a unor bunuri ce aparțin domeniului public.

Spatiile cu altă destinație decât cea de locuință aparținând domeniului privat sau domeniului public al municipiului Craiova au fost date în administrarea RAADPFL Craiova conform HCL nr. 282/2008 și HCL nr.80/2006.

Imobilele cu destinația de spații comerciale au fost închiriate de către RAADPFL Craiova prin licitație publică conform regulamentului aprobat prin HCL nr. 88/2016.

De asemenea, pentru persoanele fizice și juridice constituite în temeiul OG 26/2000 aprobată prin Legea nr. 246/2005 cu privire la autorizații și fundații, sau pentru persoanele beneficiare ale Legii nr. 53/1991 și ale Legii 96/2006 privind drepturile senatorilor și deputaților sau a Legii nr.96/2006 și Legii nr.14/2003 a partidelor politice, au fost atribuite spații pentru organizarea de sedii. Astfel, prin HCL nr.241/2017 modificată prin HCL 461/2019 au fost aprobate procedurile de constituire a dosarelor, criteriile și punctajele de evaluare pentru persoanele din categoriile celor de mai sus care au solicitat atribuirea de spații. Atribuirea a fost aprobată tot prin hotărâri ale consiliului local, dar contractele de închiriere au fost ulterior încheiate și urmărite de către RAADPFL Craiova.

Prin adresa cu nr. 215324/2022 Regia ne transmite situația celor 124 . imobile/spații cu altă destinație având contracte de închiriere (în vigoare sau cu perioadă expirată) și a celor 18 imobilele/spații cu altă destinație libere la această dată care au fost administrate de către regie și care pot face obiectul preluării în administrarea consiliului local. Imobilele/spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în inventarul domeniului public și privat al municipiului Craiova, au fost compartimentate de către administratorul RAADPFL Craiova în funcție de dotări și de utilități, și au fost închiriate .

Pentru administrarea în mod unitar a acestor imobile/spații, propunem preluarea lor din administrarea RAADPFL Craiova în administrarea Consiliului Local, care să stabilească oportunitatea închirierii, organizarea licitației sau atribuirea spațiilor în favoarea fundațiilor și partidelor, închirierea și urmărirea contractelor și a încasărilor.

Față de cele prezentate mai sus, având în vedere cele menționate în referatul de aprobare nr. 217115/2022 și în conformitate cu art.108, art.362, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit. b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a

Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și respectiv aprobarea unui proiect de hotărâre privind

1. Incetarea dreptului de administrare a RAADPFL Craiova asupra bunurilor proprietate publică și privată a Municipiului Craiova identificate în anexa la prezentul raport și preluarea acestora în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova de la 01.01.2023.

2. Contractele de închiriere ale spațiilor menționate la punctul 1, care au fost încheiate anterior preluării rămân în vigoare până la data încetării lor fiind modificate și completate prin acte adiționale.

3. Predarea primirea bunurilor menționate la punctul 1 se va face în baza unui proces-verbal de predare primire.

4. Modificarea în mod corespunzător a HCL nr. 282/2008, și a HCL nr.80/2006.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Exp Madlen Chiriac

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data:

Semnătura:

Bunuri imobile, proprietatea
municipiului Craiova preluate
din administrarea RAADPFL
Craiova

Nr.Crt. imobile	Denumi rea bunului	Adresa		BL.	SC.	AP.	Nr. inventar	HCL administrare RAADPFL	Contract de inchiriere cu:	nr crt con trac te
		Strada	Nr.							
1	SPATIU	N. Titulescu	7				11000303	305poz HCL 282/2008	As. Pensionarilor Civili Mihai Viteazul	1
									liber	2
2	SPATIU	N. Titulescu		18		parter	11000301	304poz HCL 282/2008	Banca Transilvania	3
3	SPATIU	N. Titulescu		18		parter	11000300	303poz HCL 282/2008	As. De proprietari nr.1 Iancu Jianu	4
									As. De Proprietari nr.2 Iancu Jianu	5
4	SPATIU	N. Titulescu		19		parter	11000302	302poz HCL 282/2008	As. Nationala a Surzilor	6
									asociatia ajuta copii	7
									SC EVADMIN IMOBILE SRL	8
									Publicitate PR Oltenia SRL	9
									PNGCD	10
						parter			liber	11
									Fundatia N. Romanescu	12
5	SPATIU	Amaradia	30-32				11000240	335poz HCL 282/2008	Fundatia Centrul Medical de Reabilitare	13
6	SPATIU	Bld. Dacia		5		parter	11000265	284poz HCL 282/2008	Asociatia CEPİR	14
									CRISBAZ & COMPANY SRL	15
7	SPATIU	Brazda lui Novac		G2		parter	11000244	271poz HCL 282/2008	As.de Prop. Nr.1 Brazda	16

								<i>As.de Prop.G2 Brazda</i>	17
8	SPATIU	Brazda lui Novac	G4		parter	11000246	273poz HCL 282/2008	<i>Olteanu</i>	18
9	SPATIU	Brazda lui Novac	G5		parter	11000247	274poz HCL 282/2008	<i>As. De Prop nr.18 Brazda</i>	19
								<i>As. De Prop.G5 Bazda</i>	20
								<i>As de Prop. Nr.11 Brazda</i>	21
10	SPATIU	Brazda lui Novac	G3		parter	11000245	272poz HCL 282/2008	<i>As. De Loc nr.5 Brazda</i>	22
								<i>liber</i>	23
								<i>As. De Prop. C4,C5,C6 Brazda</i>	24
11	SPATIU	Brazda lui Novac	K28		parter	11000251	277poz HCL 282/2008	<i>ABC LOGISTICS & SUPPLY SRL</i>	25
								<i>SC GENERALPLAST SRL</i>	26
12	SPATIU	Brazda lui Novac	36B		parter	11000252	268poz HCL 282/2008	<i>SC Acinom Iahim SRL</i>	27
13	SPATIU	Brazda lui Novac	39	1	parter	11000242	270poz HCL 282/2008	<i>PRM</i>	28
								<i>MY BRAND SRL</i>	29
14	SPATIU	Cv. Noua	155E	1	3	11000267	285poz HCL 282/2008	<i>DSVSA</i>	30
15	SPATIU	Cv. Noua	160G	1	3	11000268	286poz HCL 282/2008	<i>Serviciul de Ambulanta</i>	31
16	SPATIU	Brazda lui Novac	39		parter	11000242	270poz HCL 282/2008	<i>PER</i>	32
17	SPATIU	Bld. Dacia	46		parter	11000264	283poz HCL 282/2008	<i>SC HAIR STYLE CONCEPT SRL</i>	33
								<i>SC HAIR STYLE CONCEPT SRL</i>	34
18	SPATIU	Piata Garii	V		parter	11000307	307poz HCL 282/2008	<i>As.de Prop. Nr.1 Piata Garii</i>	35
								<i>Iulmiss One SRL</i>	36
19	SPATIU	Brazda lui Novac	G8		parter	11000250	276poz HCL 282/2008	<i>Biblioteca Jud.</i>	37
20	SPATIU	V. Rosie	e	4	5	11000336	372poz HCL 282/2008	<i>As. De prop.nr.8 Eroilor</i>	38
								<i>As. De Prop.nr.9 Eroilor</i>	39
								<i>As. De Prop. Nr.18 V. Rosie</i>	40
								<i>As de Prop. Nr.1 V. Rosie</i>	41
21	SPATIU	V. Rosie	7		6	11000334	370poz HCL 282/2008	<i>As.de Prop.nr.6 Eroilor</i>	42
								<i>As.de Prop. Nr.2 Hanri Coanda</i>	43
								<i>As.de Prop. Nr.15 V. Rosie</i>	44
22	SPATIU	V. Rosie	6 vechi		parter	11000332	374poz HCL 282/2008	<i>As. De Loc.nr.5 V. Rosie</i>	45
								<i>As.d Loc. Nr.21 Eroilor</i>	46

23	SPATIU	cart.Rovine		21-21	1	3	11000312	308poz HCL 282/2008	CEPIR	47
									As.de Prop.nr.15 Rovine	48
24	SPATIU	cart.Rovine		E1		parter	11000316	312poz HCL 282/2008	SC MDR MOTORSONE SRL	49
25	SPATIU	cart.Rovine		A60		parter	11000314	210poz HCL 282/2008	Posta Romana SA	50
26	SPATIU	cart.Rovine		21-43		parter	11000313	309poz HCL 282/2008	Presura	51
									Fulmind Impex SRL	52
									Peta Stefanescu	53
									Manda	54
									Prioteasa	55
27	SPATIU	cart.Rovine		A64		1	11000315	311poz HCL 282/2008	SC Mares Sorin SRL	56
28	SPATIU	cart.Rovine		J8	1	1	11000217	314poz HCL 282/2008	Orange Romania	57
29	SPATIU	Lapus		T7		parter	11000278	292poz HCL 282/2008	Orange Romania	58
30	SPATIU	cart.Rovine		E21	2	1	11000311	313poz HCL 282/2008	Biblioteca Jud.	59
31	SPATIU	V. Rosie		52	1	1	11000333	369poz HCL 282/2008	Biblioteca Jud.	60
32	SPATIU	M. Kogalniceanu	11				11000294	295poz HCL 282/2008	Biblioteca Jud.	61
33	SPATIU	Lipscani	22			bazar	11000284	321poz HCL 282/2008	Asociatia Dominou	62
34	SPATIU	Lapus		N13	1	parter	11000276	294poz HCL 282/2008	PMP	63
35	SPATIU	Fratii Buzesti	2				11000270	338poz HCL 282/2008	SC Beccasrs SRL	64
36	SPATIU	Eroilor	87				11000274	334poz HCL 282/2008	Uniunea Ziaristilor din Oltenia	65
37	SPATIU	Petru Rares	11			pivnit a	11000306	347poz HCL 282/2008	Berindei	66
38	SPATIU	Unirii	31				11000326	361poz HCL 282/2008	Grigore	67
									UAP	68
39	SPATIU	Unirii	153				11000324	358poz HCL 282/2008	PSD	69
40	SPATIU	Unirii	12				11000325	359poz HCL 282/2008	UAP	70
41	SPATIU	Stirbei Voda	9				11000241	317poz HCL 282/2008	UAP	71
42	SPATIU	Madona Dudu	21				11000298	343poz HCL 282/2008	SC AC BAZZ SRL	72
43	SPATIU	Madona Dudu	5			demis ol	11000299	339poz HCL 282/2008	DSVSA	73
44	SPATIU	Unirii	60				11000339	365poz HCL 282/2008	Vacariu	74
									Tulitu	75
45	SPATIU	Unirii	133				11000323	357poz HCL 282/2008	SC INTERBEC SRL	76

									S.C. EGV Instal S.R.L.	103
59	SPATIU	Fratii Buzesti	25				11000255	330poz HCL 282/2008	Asociatia Global Help	104
									Organizatia Pentru Apararea Drepturilor Omului	105
									Asociatia Chinologica Oltenia	106
60	SPATIU	Fratii Buzesti	24				11000271	337poz HCL 282/2008	Asociatia Macedonenilor din Romania	107
									Asociatia Global Help	108
61	SPATIU	Fratii Buzesti	4A			etaj	11000256	331poz HCL 282/2008	PNTCD	109
									ALICA	110
									PNL	111
									SC Business Counting Services SRL	112
						etaj			liber	113
						parter			liber	114
						etaj			liber	115
						parter			liber	116
									Scoala de Jurnalistica	117
62	SPATIU	Savinesti	3B				11000320	353poz HCL 282/2008	Radulescu	118
63	SPATIU	Spaniei		O23	1	3	11000321	355poz HCL 282/2008	DSVSA	119
64	SPATIU	R. Muncitoare	23(73)				11000309	350poz HCL 282/2008	Stefan	120
65	SPATIU	Lapus	U12			etaj	11000279	293poz HCL 282/2008	SC Samoa Apia SRL	121
									Condeescu Valentin	122
									UGIR	123
66	SPATIU	Lapus	O13			parter	11000345	288poz HCL 282/2008	Cioroianu	124
67	SPATIU	C. Bucuresti		M18	B	parter	11000259	281poz HCL 282/2008	As. De prop. A.I.Cuza	125
68	SPATIU	C. Bucuresti		a3	4	demisol	11000257	278poz HCL 282/2008	As. De Prop.nr.12 C. Bucuresti	126
									As. De Prop. Nr.13 C. Bucuresti	127
69	SPATIU	C. Bucuresti		R3		parter	11000260	282poz HCL 282/2008	As. De Prop. Viitorul	128
70	SPATIU	M. Kogalniceanu	13			etaj	11000295	297poz HCL 282/2008	USR	129
									SC Meral ROOF Tech SRL	130

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 217115/2022 și Raport nr.217976/2022 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit. b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova :

1.Incetarea dreptului de administrare a RAADPFL Craiova asupra bunurilor proprietate publică și privată a Municipiului Craiova identificate in anexa la prezentul raport si preluarea acestora in administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova de la 01.01.2023.

2. Contractele de inchiriere ale spațiilor menționate la punctul 1, care au fost incheiate anterior preluării rămân in vigoare până la data încetării lor fiind modificate si completate prin acte adiționale.

3. Predarea primirea bunurilor menționate la punctul 1 se va face in baza unui proces-verbal de predare primire.

4. Modificarea în mod corespunzător a HCL nr. 282/2008, și a HCL nr.80/2006.

**Direc
Ovidi**
Îmi asum respons
si legalitatea in so
Semn

realitatea
rul inscrisului

Cons.ju
Îmi asum respons

ledelici
legalitatea actului

J. Galba
09.12.2022



Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ

Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel.: 0251411214; 0251418973; Fax: 0251414205

CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK

e-mail: office@raadpflcraiova.ro

Biroul Contracte Fond Locativ și Spații cu Alta Destinație

Nr. _____
Regia Autonomă de Administrare a
Domeniului Public și a Fondului Locativ
Craiova
08. DEC. 2022
Nr. 42584

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-4
Nr. 215324
Ziua 8 Luna 12 Anul 2022

Către

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Patrimoniu

Serviciul Patrimoniu

Adresa: str. Targului, nr.26, Craiova, Dolj

A. Mitulescu
12.12.2022

Urmare adresei dumneavoastra nr.116010/27.06.2022, prin care ne
i i ca va fi demarata procedura de incetare a dreptului de administrare al
RAADPFL Craiova pentru spatii cu alta destinatie, va inaintam alaturat situatia
imobilelor-spatii care pot face obiectul preluarii de catre Municipiul Craiova, astfel:

- 124 spatii cu alta destinatie cu contract de inchiriere;
- 18 spatii cu alta destinatie libere;

DIRECȚIA
Ec. Mine

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Urî

Birou Contract

v și Spații cu

A

Ec. C

ra

Ec. Co.

7178 / 09.12.2022

30	SPATIU	Bld. Dacia		46		parter	SC HAIR STYLE CONCEPT SRL	1660	14.07.2016	2063	06.07.2022	13.09.2023
31	SPATIU	Piata Garii	V	V		parter	As.de Prop. Nr.1 Piata Garii	480	28.01.2008	1908	08.07.2019	13.09.2023
32	SPATIU	Piata Garii	V	V		parter	Iulmiss One SRL	1664	01.08.2016	2070	19.05.2022	31.07.2025
33	SPATIU	Brazda Iui Novac	G8			parter	Biblioteca Jud.	447	22.10.2007	1928	04.10.2019	13.09.2023
34	SPATIU	V. Rosie	e	4	5	5	As. De prop.nr.8 Eroilor	726	06.08.2009	2085	06.07.2022	13.09.2023
35	SPATIU	V. Rosie	e	4	5	5	As. De Prop.nr.9 Eroilor	1468	19.08.2014	2089	19.07.2022	13.09.2023
36	SPATIU	V. Rosie	e	4	5	5	As. De Prop. Nr.18 V. Rosie	1467	19.08.2014	2086	06.07.2022	13.09.2023
37	SPATIU	V. Rosie	7	7	6	6	As.de Prop.nr.6 Eroilor	662	26.02.2009	2065	26.04.2022	29.04.2023
38	SPATIU	V. Rosie	6	vechi		parter	As. De Loc.nr.5 V. Rosie	747	19.08.2009	2069	19.05.2022	29.04.2023
39	SPATIU	V. Rosie	6	vechi		parter	As de Prop. Nr.1 V. Rosie	713	18.06.2009	1942	12.12.2019	28.11.2022
40	SPATIU	V. Rosie	7	7	1	10	As.de Prop. Nr.2 Hanri Coanda	1722	01.02.2017	2020	25.02.2021	30.01.2024
41	SPATIU	V. Rosie	7	7	1	4	As.de Prop. Nr.15 V. Rosie	920	29.10.2010	1943	12.12.2019	26.11.2022
42	SPATIU	V. Rosie	6	vechi		parter	As.d Loc. Nr.21 Eroilor	712	18.06.2009	1941	12.12.2019	13.09.2023
43	SPATIU	cart.Rovine	21-21	21-21	1	3	As.de Prop.nr.15 Rovine	485	21.02.2008	1952	28.01.2020	12.02.2023
44	SPATIU	cart.Rovine	21-43	21-43		parter	Fulmind Impex SRL	923	08.11.2010	1949	13.01.2020	16.03.2023
45	SPATIU	cart.Rovine	E1	E1		parter	SC MDR MOTORSONE SRL	1898	14.06.2019	2064	26.04.2022	13.06.2025
46	SPATIU	cart.Rovine	21-21	21-21	1	3	CEPIR	960	24.02.2011	2019	25.02.2021	12.02.2024
47	SPATIU	cart.Rovine	A60	A60		parter	Posta Romana SA	494	02.04.2008	1918	21.08.2019	13.09.2023
48	SPATIU	cart.Rovine	21-43	21-43		parter	Presura	2006	22.01.2021			4 ani
49	SPATIU	cart.Rovine	21-43	21-43		parter	Peta Stefanescu	2007	22.01.2021			4 ani
50	SPATIU	cart.Rovine	21-43	21-43		parter	Manda	1956	31.01.2020			exercitare mandat
51	SPATIU	cart.Rovine	21-43	21-43		parter	Prioteasa	2017	24.02.2021			exercitare mandat
52	SPATIU	cart.Rovine	A64	A64	1	1	SC Mares Sorin SRL	1692	21.12.2016	1934	04.11.2019	13.09.2023
53	SPATIU	cart.Rovine	J8	J8	1	1	Orange Romania	1756	10.05.2017	2088	19.07.2022	30.04.2023
54	SPATIU	Lapus	T7	T7		parter	Orange Romania	1757	10.05.2017	2090	19.07.2022	30.04.2023
55	SPATIU	cart.Rovine	E21	E21	2	1	Biblioteca Jud.	450	22.10.2007	1930	07.10.2019	13.09.2023
56	SPATIU	V. Rosie	52	52	1	1	Biblioteca Jud.	451	22.10.2007	1929	07.10.2019	13.09.2023
57	SPATIU	M. Kogalniceanu	11				Biblioteca Jud.	452	22.10.2007	1923	04.10.2019	13.09.2023
58	SPATIU	M. Kogalniceanu	15				Biblioteca Jud.	449	22.10.2007	1924	04.10.2019	13.09.2023
59	SPATIU	Lipscani	22			bazar	Asociatia Dominou	2503	14.09.2018			13.09.2023
60	SPATIU	Lapus		N13	1	1	PMP	1846	29.08.2018			13.09.2023
61	SPATIU	Fratii Buzesti	2				SC Beccasrs SRL	1675	07.09.2016	1902	08.07.2019	06.09.2023
62	SPATIU	Eroilor	87				Unitunea Ziaristilor din Oltenia	2053	13.01.2022			12.01.2026
63	SPATIU	Petru Rares	11			pivmita	Berindei	2039	23.04.2021			22.04.2024
							Griinore	1900	14.06.2019	2067	29.04.2022	13.06.2025

65	SPATIU	Unirii	153						PSD	586	14.07.2008	2001	14.12.2020	19.03.2024
66	SPATIU	Unirii	12						UAP	1889	10.05.2019	2072	19.05.2022	09.05.2025
67	SPATIU	Unirii	55						UAP	1891	10.05.2019	2074	19.05.2022	09.05.2025
68	SPATIU	Stirbei Voda	9						UAP	1890	10.05.2019	2073	19.05.2022	09.05.2025
69	SPATIU	Madona Dudu	21						SC AC BAZZ SRL	1562	14.07.2015	2076	05.07.2022	13.09.2023
70	SPATIU	Madona Dudu	5					demisol	DSVSA	478	28.01.2008	2077	05.07.2022	13.09.2023
71	SPATIU	Unirii	60						Vacariu	905	13.09.2010	1672	05.09.2016	10.10.2019
72	SPATIU	Unirii	60						Tulitu	774	24.11.2009	1798	29.11.2017	27.11.2020
73	SPATIU	Unirii	133						SC INTERBEC SRL	1127	05.04.2012	2060	08.03.2022	15.04.2025
74	SPATIU	A.I.Cuza	2	Casa Alba	C			parter	As.de Prop.nr.6Casa Alba	641	24.01.2009	2066	27.04.2022	18.03.2023
75	SPATIU	A.I.Cuza	2	Casa Alba	C			parter	PSD	642	27.01.2009	2000	14.12.2020	19.01.2024
76	SPATIU	Oltet	5						PSD Dolj	1964	03.04.2020			02.04.2023
77	SPATIU	Oltet	IJK					parter	Uniunea Scriitorilor din Romania	500	05.05.2008	1987	24.08.2020	18.08.2023
78	SPATIU	A. I. Cuza	5	Romarta	D			parter	Partidul Verde	1985	11.08.2020			10.08.2023
79	SPATIU	Romul		Romarta	E			parter	Asociatia Diabeticilor Dolj	633	19.01.2009	1951	27.01.2020	19.01.2023
80	SPATIU	Lipscani	20	Bazar					S.C. Tano Exim S.R.L.	1556	15.05.2015	2071	19.05.2022	15.06.2025
81	SPATIU	Lipscani	22	Bazar					Georgescu Macrin Oprica	636	20.01.2009	2029	01.03.2021	29.03.2024
82	SPATIU	Lipscani	20	Bazar					P.S.R.	626	15.12.2008	1947	10.01.2020	19.01.2023
83	SPATIU	Lipscani	20	Bazar					Biblioteca Jud.	448	22.10.2007	1925	04.10.2019	13.09.2023
84	SPATIU	Lipscani	29						S.C. Fine Food Store S.R.L.	1989	24.08.2020			23.08.2023
85	SPATIU	Simion Barnutiu	36						Asociatia Culturala "Amon"	1665	09.08.2016	2080	06.07.2022	13.09.2023
86	SPATIU	Simion Barnutiu	36						Asociatia Culturala "Amon"	1795	17.10.2017	1983	30.07.2020	16.10.2023
87	SPATIU	Simion Barnutiu	36						Asociatia Culturala "Amon"	1837	22.05.2018	2024	01.03.2021	21.05.2024
88	SPATIU	Lipscani	5						S.C. Osanu Corporation Neliton S.R.L.	1662	19.07.2016	1901	08.07.2019	18.07.2022
89	SPATIU	Theodor Aman	6						S.C. Al ponte Dolce Salato S.R.L.	1807	22.01.2018	2003	14.12.2020	21.01.2024
90	SPATIU	Theodor Aman	6						S.C. BDU Miss Paty S.R.L.	1675	27.10.2016	1926	04.10.2019	13.09.2023
91	SPATIU	CSN Plopsor	49	apart.				parter	S.C. Tropical Tour S.R.L.	1687	10.10.2016	1915	20.08.2019	13.09.2023
92	SPATIU	Lapus	T6	T6				parter	S.C. ASCAS S.R.L.	1526	11.03.2015	2059	08.03.2022	11.03.2025
93	SPATIU	Lapus	T6	T6				parter	S.C. BMF Unyvers S.R.L.	2054	11.02.2022			10.02.2025
94	SPATIU	Lapus	T7	T7				parter	Rosiu Gabriel - Ionut	1786	20.09.2017	1984	30.07.2020	19.09.2023
95	SPATIU	Lapus	T7	T7				parter	I.I. Florea Nicoleta Veronica	1469	12.09.2014	1992	23.09.2020	11.09.2023
96	SPATIU	Lapus	T7	T7				parter	S.C. EGV Instal S.R.L.	1223	21.12.2012	1968	07.04.2020	18.03.2023

97	SPATIU	Lapus		T6				partier	Asociatia "22 Decembrie 1989 Avioane Craiova	446	15.10.2007	1961	13.02.2020	27.04.2023
98	SPATIU	Fratii Buzesti	25						Organizatia Pentru Apararea Drepturilor Omului	730	12.08.2009	2081	06.07.2022	13.09.2023
99	SPATIU	Fratii Buzesti	25					subsol	Asociatia Chinologica Oltenia	1237	01.02.2013	1946	10.01.2020	31.01.2023
100	SPATIU	Fratii Buzesti	24						Asociatia Macedonenilor din Romania	2047	16.08.2021			15.08.2024
101	SPATIU	Fratii Buzesti	25						Asociatia Global Help	953	14.02.2011	1948	10.01.2020	19.01.2023
102	SPATIU	Fratii Buzesti	25					etaj	Asociatia Global Help	1779	25.08.2017	1982	30.07.2020	24.08.2023
103	SPATIU	Fratii Buzesti	4A					etaj	PNTCD	637	20.01.2009	2044	16.07.2021	15.09.2024
104	SPATIU	Fratii Buzesti	4A					partier	ALICA	1746	20.03.2017	2040	27.04.2021	19.03.2024
105	SPATIU	Fratii Buzesti	4A					partier	PNL	1940	16.12.2019			16.12.2022
106	SPATIU	Fratii Buzesti	4A					etaj	SC Business Counting Services SRL	1794	17.10.2017	1997	23.10.2020	16.10.2023
107	SPATIU	Fratii Buzesti	4A					etaj	Scoala de Jurnalistica	1856	06.11.2018	1962	13.02.2020	05.11.2022
108	SPATIU	Savineesti	3B						Radulescu	463	23.11.2007	1959	13.02.2020	07.03.2023
109	SPATIU	Spaniei		O23	1	3			DSVSA	479	28.10.2008	2079	05.07.2022	13.09.2023
110	SPATIU	R. Muncitoare	23						Stefan	1863	26.11.2018	2004	14.12.2020	25.11.2023
111	SPATIU	Lapus	U12					etaj	SC Samoa Apia SRL	1584	02.12.2015	1994	13.10.2020	01.11.2023
112	SPATIU	Lapus	U12					partier	UGIR	483	21.02.2008	2025	01.03.2021	18.03.2024
113	SPATIU	Lapus	O13					partier	Cioroianu	1988	24.08.2020			23.08.2023
114	SPATIU	C. Bucuresti		M18	B			partier	As. De prop. A.I.Cuza	1585	02.12.2015	1944	12.12.2019	02.11.2022
115	SPATIU	C. Bucuresti		a3	4			demisol	As. De Prop.nr.12 C. Bucuresti	1735	20.02.2017	1965	06.04.2020	19.02.2023
116	SPATIU	C. Bucuresti		a3	4			demisol	As. De Prop. Nr.13 C. Bucuresti	1734	20.02.2017	1966	06.04.2020	19.02.2023
117	SPATIU	C. Bucuresti		R3				partier	As. De Prop. Viitorul	473	13.12.2007	1960	13.02.2020	18.03.2023
118	SPATIU	M. Kogalniceanu	13					etaj	USR	2018	25.02.2021			24.02.2024
119	SPATIU	M. Kogalniceanu	13					partier	SC Meral ROOF Tech SRL	2033	05.03.2021			04.03.2024
120	SPATIU	M. Kogalniceanu	13					demisol	As. Persoanelor cu Deficiente Auditive	1950	23.01.2020			22.01.2023
121	SPATIU	M. Kogalniceanu	15						Fed. Nat. a Revolutiunilor din Ro.	1857	06.11.2018	1937	11.11.2019	13.09.2023
122	SPATIU	N. Titulescu		19				partier	Asociatia Ajuta Copii din Dolj	2135	25.10.2022			24.10.2026
123	TEREN	Lapus		U12				partier	Condeescu					
124	SPATIU	Madona Dudu	46						Asociatia Povestea Mea	2130	18.10.2022			17.10.2026
125	SPATIU	13 Septembrie	32						LIBER					
126	SPATIU	A.I.Cuza		Casa Alba					LIBER					
127	SPATIU	A.I.Cuza		Casa Alba					LIBER					

HOTĂRÂREA NR. 241

privind aprobarea criteriilor și punctajelor pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006 republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2017;

Având în vedere raportul nr. 83810/2017 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea criteriilor și punctajelor pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006 republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu;

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, Legii nr.246/2005 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 26/2000, Legii nr.53/1991, republicată, privind indemnizațiile și celelalte drepturi ale senatorilor și deputaților și Legii nr.334/2006 privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.5 lit.a, art.45 alin.3, art. 61, alin. 2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă criteriile și punctajele pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006, republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu, conform anexelor nr.1-3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă procedurile de constituire a dosarelor, de acordare a punctajelor aferente criteriilor prevăzute în art.1 din prezenta hotărâre, de întocmire a listei și de atribuire a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, conform anexei nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASE
MNEAZĂ,
PT. SECRETAR,

HOTĂRÂREA NR. 461

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.241/2017 referitoare la aprobarea criteriilor și punctajelor pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006 republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2019;

Având în vedere referatul de aprobare nr.184994/2019, raportul nr.185495/2019 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.185690/2019 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.241/2017 referitoare la aprobarea criteriilor și punctajelor pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006 republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu și avizele nr.344/2019 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.353/2019 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport, nr.357/2019 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.361/2019 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată prin Legea nr.246/2005, Legii nr.53/1991, republicată, privind indemnizațiile și celelalte drepturi ale senatorilor și deputaților, Legii nr.334/2006 privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale și Deciziei nr.684/2005 a Parlamentului European de adoptare a Statutului deputaților în Parlamentul European;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea art.1 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.241/2017 referitoare la aprobarea criteriilor și punctajelor pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006 republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu, prin completarea cu sintagma "deputaților

în Parlamentul European, potrivit Deciziei nr.684/2005 a Parlamentului European“.

Art.2. Se aprobă modificarea anexelor nr.1 și 4 ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.241/2017, conform anexelor nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Pe data prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.252/2018.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Gheorghe NEDELESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 146

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2008;

Având în vedere raportul nr.44940/2008 întocmit de Direcția Economico-Financiară prin care se propune modificarea prin completare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 118,119,124,127,128/2008;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, d coroborat cu alin.6 lit.a pct.17 și art.45 alin.2 lit. c din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea anexei nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, prin completarea cu o nouă poziție, după cum urmează:

DESTINAȚIA	ZONA 0	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
Sedii asociații, societăți culturale, umanitare, obștești cu scop nelucrativ. Dacă în aceste suprafețe se desfășoară și alte activități, tariful este cel prevăzut pentru activitatea desfășurată.	0,35 lei/mp/lună	0,34 lei/mp/lună	0,32 lei/mp/lună	0,31 lei/mp/lună

Art.2. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nicolae Sidor MARINESCU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

HOTĂRÂREA NR.88 → 214 tarife
privind aprobarea Regulamentului privind închirierea spațiilor cu altă destinație aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, administrate de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 25.02.2016;

Având în vedere raportul nr.26420/2016 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea Regulamentului privind închirierea spațiilor cu altă destinație aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, administrate de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova;

În conformitate cu prevederile art.551 pct.7 și art.553 din Codul Civil;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit. b, art.45 alin.3, art.61 alin.2, art.115 alin.1 lit.b și art.123 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Regulamentul privind închirierea spațiilor cu altă destinație aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, administrate de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova (spații comerciale și de prestări servicii), prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Mihai CILIBIU

CONTRASEMNEAZĂ,
PT. SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU

aprobata po'u. HCL 88/2016.

REGULAMENT
privind inchirierea bunurilor apartinand domeniului privat al
Municipiului Craiova aflate in administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova
(spatii comerciale si de prestari servicii)

CAPITOLUL I
DISPOZIȚII GENERALE

1. Prezentul regulament reglementeaza regimul juridic al contractelor de inchiriere al bunurilor ce fac parte din proprietatea municipiului Craiova aflate in administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova , respectiv spatiile cu alta destinatie (comerciale , prestari servicii) , inchirierea celorlalte bunuri administrate de regie (locuinte, teren curte aferent imobilelor cumparate in baza legii nr.112/1995, spatii atribuite beneficiarilor unor legi speciale) fiind reglementata in mod distinct prin legislatia specifica.

2. Inchirierea bunurilor administrate de R.A.A.D.P.F.L. Craiova se desfasoara in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.192/2015 care aproba Regulamentul Cadru de Inchiriere a Bunurilor Apartinand Domeniului Public sau Privat al Municipiului Craiova adoptat in temeiul legii nr.215/2001 , legii 213/1998, Codului Civil coroborat cu prevederile OUG 54/2006 si in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.323/2015.

3. Inchirierea bunurilor proprietate privata ale Municipiului Craiova administrate de R.A.A.D.P.F.L. Craiova se face in baza unui contract de inchiriere atribuit in conditiile prezentului regulament prin metoda licitatiei publice sau negocierii directe.

4. Inchirierea are loc la initiativa regiei in baza hotararii Consiliului de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. Craiova care este mandatat in acest sens de catre Municipiul Craiova .

5. Consiliul de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. Craiova hotaraste oportunitatea inchirierii , profilul activitatii ce urmeaza sa se desfasoare in spatiul inchiriat si tariful de pornire al procedurii de atribuire a contractului de inchiriere in conformitate cu tarifele aprobate prin hotarare de catre autoritatea locala.

6. Termenul inchirierii este de 3 ani , ulterior acestei perioade oportunitatea prelungirii contractelor de inchiriere urmand sa fie analizata si aprobata/respinsa prin hotarare a Consiliului de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. Craiova , conform mandatului emis in acest scop de Consiliul Local al Municipiului Craiova .

7. Procedura atribuirii contractului de inchiriere este cea stabilita prin prezentul regulament in conformitate cu reglementarile din documentatia de atribuire care cuprinde instructiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere, caietul de sarcini al procedurii, instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor , informatii privind criteriul de atribuire pentru stabilirea ofertei castigatoare, instructiuni privind utilizarea cailor de atac , forma contractului de inchiriere si formularele necesare participarii la procedura de inchiriere.

CAPITOLUL II

ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

1. Dupa aprobarea inchirierii prin hotararea consiliului de administratie , regia va proceda la intocmirea si publicarea anuntului privind inchirierea bunului prin licitatie publica/negociere directa.

2. Regia in calitate de locator are obligatia de a atribui contractul de inchiriere, de regula prin aplicarea procedurii licitatiei si in mod exceptional prin metoda negocierii directe , in situatia in care dupa organizarea procedurii inchirierii de doua ori succesiv nu se depun cel putin 3 oferte valabile conform conditiilor precizate in documentatia de atribuire.

3. Anuntul de licitatie /negociere directa se publica intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala , precum si pe pagina de internet a regiei cu cel putin 10 zile calendaristice anterior datei limita de depunere a ofertelor si va cuprinde urmatoarele elemente :

- informatii generale privind regia : denumire, sediu, CUI, telefon, fax
- informatii privind spatiul ce face obiectul inchirierii
- informatii privind documentatia de atribuire , costul acesteia si modalitatea in care persoanele interesate pot intra in posesia acesteia
- denumirea compartimentului din cadrul regiei de la care se poate obtine documentatia de atribuire
- informatii privind ofertele , data limita de depunere a ofertelor si adresa la care se depun , data si locul desfasurarii procedurii

4. Dupa publicarea anuntului de atribuire , orice persoana interesata poate solicita clarificari in scris privind documentatia de atribuire , regia urmand sa formuleze un raspuns clar si complet in termen de doua zile de la solicitare.

5. Documentatia de atribuire si caietul de sarcini anexa la prezentul regulament sunt valabile atat pentru inchirierea prin licitatie , cat si pentru procedura negocierii directe .

6. Instructiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere sunt prevazute ca anexa la prezentul regulament si fac parte din documentatia de atribuire.

7. In vederea desfasurarii licitatiei/negocierii directe , a analizei , selectarii si evaluarii ofertelor , intocmirea raportului de evaluare , a proceselor verbale de sedinta , desemnarea ofertei castigatoare la nivelul R.A.A.D.P.F.L. Craiova si intocmirea raportului final privind atribuirea contractului de inchiriere se constituie prin decizie a directorului general Comisia de evaluare care este formata din cel putin 5 membrii , membrii supleanti si secretar care nu are calitate de membru.

8. Unul dintre membrii comisiei de evaluare va fi numit presedinte prin decizia directorului regiei . Comisia este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

9. Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de verificare /evaluare a ofertelor urmatoarele persoane:

- sot/sotie , ruda sau afin pana la gradul IV inclusiv cu ofertantul persoana fizica
- sot/sotie , ruda sau afin pana la gradul IV inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau cu directorii unuia dintre ofertantii persoane juridice
- persoane care detin parti sociale , parti de interes , actiuni din capitalul unuia dintre ofertanti sau fac parte din consiliul de administratie al ofertantilor

-persoane care pot avea un interes de natura sa le afecteze impartialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare oferte

In acest sens , dupa termenul limita de depunere al ofertelor membrii Comisiei de evaluare si supleantii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate ,impartialitate si confidentialitate pe proprie raspundere.

10.Comisia de solutionare a contestatiilor este alcatuita dintr-un numar impar de membrii , altii decat cei numiti in Comisia de Evaluare si este numita prin decizie a directorului regiei , iar dintre membrii acesteia va fi numit un presedinte tot prin decizie a directorului general.

11. Membrii Comisiei de Solutionare a Contestatiilor nu au dreptul de a participa la solutionarea unei contestatii daca se regasesc intr-una din urmatoarele situatii:

-daca acestia , sotulsau rudele lor au vreun interes in solutionarea contestatiei sau cand sunt sotii, rude sau afini pana la gradul IV inclusiv cu vreuna dintre parti

-daca s-au pronuntat public cu privire la contestatia pe care o solutioneaza

-daca se constata ca au primit de la una din parti bunuri materiale , promisiuni de bunuri materiale sau alte avantaje

12. Licitatia propriu zisa sau procedura negocierii directe se desfasoara in conformitate cu instructiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere care fac parte din documentatia de atribuire si sunt anexa la prezentul regulament.

13. Ofertele se intocmesc in conformitate cu prevederile din caietul de sarcini si Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare care fac parte din documentatia de atribuire aprobate ca anexe la prezentul regulament, iar criteriul de atribuire al contractului se va face in functie de nivelul cel mai mare al chiriei ofertate.

14. Dupa finalizarea procedurii de inchiriere Comisia de Evaluare va intocmi raportul final al procedurii si in termen de 3 zile va fi informat in scris ofertantul declarat castigator , cat si ceilalti ofertanti despre respingerea ofertelor lor.

15. Contractul de inchiriere se va semna in termen de 15 zile calendaristice de la data comunicarii anuntului de atribuire in situatia in care nu se formuleaza contestatii privind procedura sau contestatiile sunt respinse.

16. Forma contractului de inchiriere este anexa la caietul de sarcini , iar formularele de participare la procedura sunt anexa la documentatia de atribuire .

CAPITOLUL III DISPOZIȚII FINALE

1.Contractele de inchiriere incheiate anterior prezentului regulament , raman supuse reglementarilor in vigoare la momentul incheierii pana la data incetarii lor.

2. La data incetarii contractelor incheiate anterior prezentului regulament , acestea vor fi prelungite numai in baza hotararii consiliului de administratie al RAADPFL Craiova dupa verificarea prealabila a respectarii tuturor obligatiilor inserate in contractele de inchiriere , precum si orice alte verificari apreciate de locator ca fiind oportune.

Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ

Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205

CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK

e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

Documentație de atribuire
a contractului de închiriere pentru spațiul cu altă destinație situat în

A. INFORMAȚII GENERALE

Documentația de atribuire are ca obiect reglementarea cerințelor criteriilor, regulilor necesare pentru informarea privind atribuirea contractului de închiriere prin licitație publică /negociere directă a spațiului cu altă destinație situat în Craiova , _____ conform Hotărârii Consiliului de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. _____ și a regulamentului cadru aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. _____.

DENUMIREA și SEDIUL LOCATORULUI care închiriază spațiul:

- R.A.A.D.P.F.L. Craiova
 - a) cod fiscal R 7403230
 - Craiova, str. Brestei nr. 129, județul Dolj.
 - b) Tel.: 0251411214, Fax: 0251414205.

B. CUPRINS DOCUMENTAȚIE

Prezenta documentație de atribuire cuprinde următoarele anexe:

- c) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere
- d) Caiet de sarcini și Fișa tehnico-economică
- e) Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare oferte
- f) Informații privind criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei castigatoare
- g) Instrucțiuni privind modul de utilizare a cailor de atac
- h) Forma contractului de închiriere și Formularele 0-4 necesare pentru elaborarea ofertelor

DIRECTOR GENERAL,

Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ

Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere pentru spațiul situat în _____

Pentru atribuirea contractului de închiriere pentru spațiul situat în _____ se aplică procedura de licitație publică, la care persoanele fizice sau juridice interesate au dreptul de a depune oferte.

Procedura de licitație are loc ca urmare a publicării anunțului de licitație într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, cu cel puțin 10 zile anterior datei de depunere a ofertelor.

În situația în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, regia va anula licitația și va organiza o nouă licitație.

Dacă nici după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, procedura va fi anulată și va fi organizată procedura de negociere directă în vederea atribuirii contractului de închiriere.

LICITAȚIA

Pentru desfășurarea procedurii de licitație este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă, orice ofertant având dreptul de a participa la procedura de deschidere a ofertelor.

Plicurile înregistrate, închise și sigilate vor fi predate Comisiei de Evaluare la data de _____.

După deschiderea în ședință publică a plicurilor exterioare care conțin documentele de calificare, comisia va proceda la eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor care dovedesc calitățile și capacitățile ofertanților astfel cum sunt prevăzute în caietul de sarcini.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să existe cel puțin 3 oferte valabile.

În acest sens secretarul comisiei întocmește procesul-verbal menționând rezultatele analizei, acesta urmând a fi semnat de către toți membrii comisiei, de secretar și de reprezentanții ofertanților.

Se va proceda la deschiderea plicurilor interioare care cuprind oferta financiară, acestea fiind examinate de comisia de evaluare.

Oferta trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu valoarea minimă stabilită ca tarif de pornire prin caietul de sarcini care face parte din prezenta documentație de atribuire.

În situația în care o ofertă este mai mică decât valoarea minimă stabilită prin caietul de sarcini, această ofertă financiară va fi declarată neconformă, conducând la excluderea participantului de la procedură.

Toate constatările din sedinta de deschidere a ofertelor vor fi consemnate in procesul-verbal de catre secretarul comisiei , acesta urmand sa fie semnat de presedintele comisiei , de membrii , de secretar si de ofertantii prezenti la procedura.

Daca se constata ca exista cel putin 3 oferte financiare valabile se va intocmi clasamentul acestora in cadrul raportului procedurii incheiat in baza procesului –verbal de deschidere a ofertelor.

In situatia in care dupa desemnarea ofertelor valabile se constata ca cel putin doua oferte sunt de valoare egala , se va trece la procedura licitatiei cu strigare pentru aceste oferte.

Presedintele comisiei de evaluare va conduce licitatia cu strigare astfel :

-daca se ofera doar pretul de pornire al licitatiei , presedintele va creste pretul cu cate un pas de licitatie (1 leu/mp/luna) pana cand unul din ofertanti va accepta pretul astfel majorat si nu este oferit un prôt mai mare

-in cursul sedintei de licitatie cu strigare ofertantii au dreptul sa anunte prin strigare un prôt egal sau mai mare decat pretul anuntat de presedintele comisiei

- adjudecarea licitatiei se face in favoarea ofertantului care ofera cel mai mare prôt

Presedintele comisiei va anunta adjudecatarul, va declara inchisa procedura de licitatie si se va incheia procesul-verbal semnat de membrii comisiei, de adjudecatar si de catre ceilalti ofertanti.

NEGOCIEREA DIRECTA

Anuntul privind initierea procedurii negociere directe va fi publicat in aceleasi conditii ca cel pentru licitatia publica , cu 10 de zile inainte de data la care va avea loc negocierea .

Pentru negocierea directa va fi pastrata documentatia de atribuire si caietul de sarcini aprobate pentru licitatie , criteriile pentru valabilitatea ofertelor neputand face obiectul negocierii.

Pe parcursul derularii procedurii de negociere directa , comisia de evaluare poate solicita ofertantului in termen de 3 zile clarificari si completari necesare demonstrarii conformitatii ofertei cu cerintele solicitate prin caietul de sarcini.

Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea comisiei in termen de doua zile de la data primirii solicitarii.

Deschiderea plicurilor exterioare va avea loc in prezenta tuturor ofertantilor si a comisiei de evaluare , dupa care in situatia in care se constata valabilitatea ofertelor conform cerintelor din caietul de sarcini se va proceda la negocierea directa separata cu fiecare ofertant.

In situatia in care ofertele nu pot fi departajate prin compararea valorii pretului negociat , acestea fiind egale , se va solicita ofertantilor aflati in aceasta situatie o noua valoare a pretului , in plic sigilat , totodata presedintele comisiei stabilind si pasul de licitatie.

Criteriul de atribuire al contractului de inchiriere este cel mai mare prôt/mp/luna.

In baza procesului verbal incheiat in momentul finalizarii procedurii , comisia va intocmi raportul procedurii care va cuprinde mentiuni privind finalizarea procedurii, desemnarea castigatorului si incheierea contractului de inchiriere.

DIRECTOR GENERAL,



Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

Nr _____

APROBAT,
DIRECTOR GENERAL

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică /negociere directă

A. INFORMAȚII GENERALE

Prezentul caiet de sarcini are ca obiect închirierea prin licitație publică /negociere directă a spațiului cu altă destinație situat în Craiova , _____ conform Hotărârii Consiliului de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. _____ și a regulamentului cadru aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. _____.

A.1. DENUMIREA și SEDIUL LOCATORULUI care închiriază spațiul:

- R.A.A.D.P.F.L. Craiova
- cod fiscal R 7403230
- Craiova, str. Brestei nr. 129, județul Dolj.
- Tel.: 0251411214, Fax: 0251414205.

A.2. INDIVIDUALIZAREA SPAȚIULUI:

Obiectul închirierii îl constituie spațiul cu altă destinație în suprafața de _____ situat în Craiova, _____ , având profilul de _____ stabilit în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. _____.

Elementele de identificare și descriere tehnică a spațiului vor fi precizate în fișa tehnico-economică a spațiului care constituie anexa la prezentul caiet de sarcini.

A.3. Spațiul ce urmează a se închiria va fi utilizat conform destinației și profilului prevăzut în caietul de sarcini și documentația de atribuire în regim de continuitate și permanentă, locatarul fiind obligat să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat și să încheie contracte cu toți furnizorii de utilități necesare funcționării în spațiu.

Locul, data și ora desfășurării procedurii:

Licitația/Negocierea directă se va desfășura la sediul R.A.A.D.P.F.L. Craiova din str. Brestei nr. 129, județul Dolj în data de _____, ora _____.

B. CONDIȚII DE PARTICIPARE SI CRITERII DE VALABILITATE ALE OFRTELOR

B1. La licitația publică (negocierea directă) organizată în vederea închirierii au dreptul de a participa persoane fizice și juridice, române sau străine, în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte.

Persoana fizică sau juridică are dreptul de a inspecta spațiul ce se închiriaza prin licitație înainte de a depune oferta de participare la licitație.

Orice reclamație ulterioară, după încheierea procesului verbal de atribuire a contractului de închiriere privind starea spațiului adjudecat este tardivă.

Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, ofertantul având obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire, atât plicul exterior cu documentele de calificare, cât și plicul interior cu oferta financiară.

Oferta are caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate care va fi de 90 de zile și se depune la sediul regiei, respectiv Craiova, str. Brestei, nr. 129, până la data limită stabilită în anunțul de participare _____.

Nerespectarea datei și orei stabilite pentru depunerea ofertelor sau depunerea acestora la o altă adresă, se consideră oferte intarziate și decad ofertantul din dreptul de a participa la licitație, acestora urmând să li se returneze plicurile cu ofertele nedeschise.

Oferta se înaintea pentru înregistrare cu adresa de înaintare conform Formularului 0, care face parte din documentația de atribuire.

B2. CRITERII DE VALABILITATE

Criteriile de valabilitate au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

Pentru ca ofertele să fie valabile în vederea calificării pentru etapa licitației propriu zise, acestea trebuie să conțină următoarele documente:

- 1. acte doveditoare privind achiziționarea documentației de atribuire și a caietului de sarcini în valoare de ____ lei (chitanța sau OP în original), această sumă nefiind restituită*
- 2. acte doveditoare privind efectuarea plății garanției de participare la procedura în valoare de ____ lei (această sumă va fi restituită)*
- 3. documente care dovedesc calitatea și capacitatea ofertantului, după cum urmează:*
 - opis întocmit de ofertant, semnat și stampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse în plic exterior/interior cu mențiunea dacă sunt în original sau în copie*
 - fișa cu informații generale privind ofertantul (Formularul 2)*
 - declarația de participare, semnată și stampilată de ofertant (Formularul 3)*
 - certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului în original sau copie legalizată și documente de înființare și de exercitare a activității ofertantului – actul constitutiv (copie) pentru persoanele juridice*

- copie dupa actul de identitate in cazul persoanelor fizice
- certificat fiscal eliberat de Directia Finantelor Publice privind achitarea tuturor obligatiilor fata de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertei(daca certificatul nu este valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figureaza cu obligatii neachitate , oferta va fi declarata neconforma)
- certificat fiscal eliberat de Directia Taxe si Impozite privind achitarea tuturor obligatiilor fata de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertei(daca certificatul nu este valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figureaza cu obligatii neachitate , oferta va fi declarata neconforma)
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului valabil la data desfasurarii procedurii , in original su copie legalizata – pentru persoanele juridice
- copie act de identitate al persoanei imputernicite sa participe la desfasurarea procedurii de atribuire a contractului de inchiriere , precum si actul de imputernicire (procura legalizata daca este cazul)
- declaratie privind neincadrarea in cazurile de conflict de interese astfel cum sunt prevazute de art.49 din OUG 54/2006 (Formularul 4)
- ultimul bilant depus si inregistrat la Directia Finantelor Publice (necesar doar pentru persoanele care au obligatia legala de a incheia si depune bilant contabil)
- dovada ca ofertantul nu are datorii fata de R.A.A.D.P.F.L. Craiova

C. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

Pentru atribuirea contractului de inchiriere pentru spatiul situat in _____ se aplica procedura de inchiriere prin licitatie publica /negociere directa , tariful de pornire al ofertelor fiind de _____ lei/mp/luna conform H.C.L.214/2007.

Instructiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere sunt valabile atat pentru procedura licitatiei publice, cat si pentru procedura negocierii directe , fiind reglementate prin documentatia de atribuire .

Procedura de atribuire a contractului este asigurata de catre Comisia de evaluare numita prin Decizia nr. _____ a conducerii R.A.A.D.P.F.L. Craiova.

Pentru desfasurarea procedurii licitatiei este obligatorie participarea a cel putin 3 ofertanti , acestia avand dreptul de a participa la deschiderea ofertelor.

In situatia in care , in urma publicarii anuntului privind licitatia nu au fost depuse cel putin 3 oferte valabile , procedura va fi anulata si se va organiza o noua licitatie .

Daca ,dupa desemnarea ofertelor valabile , se constata ca cel putin doua oferte sunt de valoare egala , se va trece la procedura licitatiei cu strigare in conditiile prevazute in documentatia de atribuire.

Daca nici dupa repetarea procedurii de licitatie nu au fost depuse cel putin 3 oferte valabile , comisia de evaluare va anula procedura si va organiza procedura de negociere directa astfel cum este prevazuta in documentatia de atribuire.

Documentația de atribuire este disponibilă la sediul regiei din str. Brestei nr. 129 și poate fi ridicată după achitarea costului ei de _____ lei, începând cu data publicării anunțului privind procedura de închiriere.

Costul documentației nu se restituie participanților.

Garanția de participare la procedura este în cuantum de _____ lei și se achită la casieria regiei sau prin OP în contul regiei, aceasta sumă urmand a fi restituită în termen de 5 zile lucratoare de la data încheierii contractului cu ofertantul castigator.

Ofertantului castigator i se va restitui garanția de participare, numai după constituirea garanției contractuale (garanție de buna executie).

Garanția contractuală este în cuantum de _____ lei și se poate constitui prin scrisoare de garanție bancară valabilă pe toată durata contractului, depozit bancar în contul regiei sau prin achitare la casieria unității, în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

D. DURATA ÎNCHIRIERII SI CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Durata închirierii este de 3 ani de la data atribuirii și semnării contractului de închiriere, data la care se va proceda și la predarea efectivă a spațiului închiriat.

Dupa expirarea perioadei mentionate mai sus contractul poate fi prelungit doar cu acordul Consiliului de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. Craiova.

2. În cazul nerespectării clauzelor principale prevăzute în contract de către locatar (neplata chiriei, schimbarea destinației, subînchirierea) rezilierea va opera de plin drept, fără somație sau punere în întârziere (pact comisoriu) și se va proceda la preluarea spațiului pe bază de proces verbal încheiat de salariații regiei.

3. Este interzisă subînchirierea, asocierea, cesionarea de către locatar în tot sau în parte unei terte persoane a obiectului închirierii, în caz contrar rezilierea operand de plin drept fara notificare prealabila, fara punere in intarziere si fara interventia instantei de judecata.

4. Obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor sunt în sarcina locatarului, iar acesta este obligat și la plata taxei pe clădire și a utilitatilor și cheltuielilor comune de întreținere.

5. La încetarea contractului, locatarul este obligat să restituie liber de orice sarcină și în stare corespunzătoare folosirii bunul închiriat, garanția contractuală fiindu-i restituită doar după îndeplinirea integrală a obligațiilor asumate prin contract.

E. CRITERIUL DE ATRIBUIRE :

Atribuirea contractului de închiriere se va face în funcție de nivelul cel mai mare al chiriei ofertate.

E. DISPOZITII FINALE

1. Contractul de inchiriere se semneaza in termen de 15 zile calendaristice de la data realizarii comunicarii anuntului de atribuire a contractului , in conformitate cu regulamentul cadru al inchirierii.

2. Refuzul ofertantului castigator de a incheia contractul de inchiriere atrage plata de daune-interese , precum si pierderea garantiei de participare

3. Forma contractului de închiriere face parte din documentatia de atribuire si cuprinde clauzele convenite de partile contractante in completarea celor din caietul de sarcini, fara sa contravina obiectivelor inchirierii.

4. Formularele(0-4) prevazute in caietul de sarcini fac parte din documentatia de atribuire .

PREȘEDINTE,
COMISIA DE EVALUARE

MEMBRII

Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ

Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205

CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK

e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare oferte

Ofertele pentru procedura de închiriere a spațiului cu altă destinație situat în _____ se vor elabora și prezenta conform prezentelor instrucțiuni întocmite în conformitate cu prevederile H.C.L. _____ și ale caietului de sarcini al procedurii.

Oferta are caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate care va fi de 90 de zile și se depune la sediul regiei, respectiv Craiova, str. Brestei, nr. 129, până la data limită stabilită în anunțul de participare _____.

Nerespectarea datei și orei stabilite pentru depunerea ofertelor sau depunerea acestora la o altă adresă, se consideră „oferta întârziată” și decadal ofertanții din dreptul de a participa la licitație, acestora urmând să li se returneze plicurile cu ofertele nedeschise.

Oferta se înaintea pentru înregistrare cu adresa de înaintare conform Formularului 0, care face parte din documentația de atribuire, acestea urmând să fie transmise în două plicuri sigilate unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul regiei în ordinea primirii în registrul „Oferte”.

Ofertele trebuie să fie tipărite sau scrise cu cerneala neradiabilă și semnate pe fiecare pagină de ofertant sau reprezentantul ofertantului, iar pentru documentele emise de instituții acestea trebuie semnate și parafate conform prevederilor legale.

Orice adaugare, stersatură, interliniere sunt valide doar dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta.

Criteriile de valabilitate au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

PLICUL EXTERIOR va trebui să conțină :

1. acte doveditoare privind achiziționarea documentației de atribuire și a caietului de sarcini în valoare de _____ lei (chitanța sau OP în original), aceasta sumă nefiind restituită
2. acte doveditoare privind efectuarea plății garanției de participare la procedura în valoare de _____ lei (această sumă va fi restituită)
3. documente care dovedesc calitatea și capacitatea ofertantului, după cum urmează:
 - opis întocmit de ofertant, semnat și stampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse în plic exterior/interior cu mențiunea dacă sunt în original sau în copie
 - fișa cu informații generale privind ofertantul (Formularul 2)
 - declarația de participare, semnată și stampilată de ofertant (Formularul 3)

- certificat de inmatriculare emis de Oficiul Registrului Comertului in original sau copie legalizata si documente de infiintare si de exercitare a activitatii ofertantului – actul constitutiv (copie) pentru persoanele juridice
- copie dupa actul de identitate in cazul persoanelor fizice
- certificat fiscal eliberat de Directia Finantelor Publice privind achitarea tuturor obligatiilor fata de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertei(daca certificatul nu este valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figureaza cu obligatii neachitate , oferta va fi declarata neconforma)
- certificat fiscal eliberat de Directia Taxe si Impozite privind achitarea tuturor obligatiilor fata de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertei(daca certificatul nu este valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figureaza cu obligatii neachitate , oferta va fi declarata neconforma)
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului valabil la data desfasurarii procedurii , in original su copie legalizata – pentru persoanele juridice
- copie act de identitate al persoanei imputernicite sa participe la desfasurarea procedurii de atribuire a contractului de inchiriere , precum si actul de imputernicire (procura legalizata daca este cazul)
- declaratie privind neincadrarea in cazurile de conflict de interese astfel cum sunt prevazute de art.49 din OUG 54/2006 (Formularul 4)
- ultimul bilant depus si inregistrat la Directia Finantelor Publice (necesar doar pentru persoanele care au obligatia legala de a incheia si depune bilant contabil)
- dovada ca ofertantul nu are datorii fata de R.A.A.D.P.F.L. Craiova

PLICUL INTERIOR va fi inscriptionat „Oferta Financiara” si se marcheaza cu denumirea ofertantului, precum si sediul social sau domiciliului acestuia , se sigileaza si se va introduce in plicul EXTERIOR alaturi de documentele de calificare prevazute in caietul de sarcini. Acest plic va cuprinde oferta financiara completata pe Formularul 1 , fiind exprimata in lei/mp/luna.(formularul face parte din documentatia de atribuire).

PLICUL EXTERIOR (care cuprinde si PLICUL INTERIOR cu oferta financiara), netransparent si sigilat se va depune cel mai tarziu pana la data de _____, ora _____ si se va marca astfel:

Denumirea locatorului

Oferta pentru atribuirea contractului de inchiriere pentru spatiul situat in _____

„A nu se deschide inainte de data _____, ora _____”

Plicurile sigilate se vor preda comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea ofertelor.

DIRECTOR GENERAL,



Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr...../.....

la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință

ART. 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

Și

....., cu sediul în, înregistrată la Registrul Comertului sub nr....., CUI, reprezentată legal prin administrator, numit pe parcursul contractului **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza licitației publice /negocierii directe din data de, conform procesului-verbal nr.....

ART. 2 TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată, H.C.L. 214/2007, O.G. 69/1994, Legii 135/1994 completate cu dispozițiile Codului Civil privind locațiunea.

ART. 3 OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului comercial situat în Craiova,, în suprafața de mp, cu profil de

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

3.3 Predarea-primirea obiectului închirierii se realizează după semnarea contractului de închiriere.

ART. 4 TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Termenul de închiriere este de _____ de la _____ până la _____ și începe să curgă de la data încheierii procesului verbal de predare-primire, dată de la care se va trece la înregistrarea la plată a chiriei.

4.2 La expirarea termenului contractual, contractul se prelungește numai cu aprobarea Consiliului de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA

ART. 5 PREȚUL CONTRACTULUI

5.1 Chiria aferentă spațiului închiriat este de lei la care se adauga TVA și se plătește lunar în termen de 30 zile de la data emiterii facturii lunii respective.

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

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

5.4 Plata chiriei se face în numerar sau prin virament în contul locatorului nr. RO58CECEDJ0152RON0525452, deschis la CEC BANK Craiova.

5.5 În termen de maxim 30 de zile de la data încheierii prezentului contract, locatorul achită locatorului suma de lei la care se adauga TVA reprezentând contravaloarea a două chirii cu titlu de **garanție contractuală (locativa)**. Aceasta reprezintă o garanție pentru locator că locatorul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatorul face dovada achitării obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Valoarea garanției urmează să fie actualizată conform indicelui de inflație, diferența dintre garanția inițială și cea actualizată urmând să fie percepută la data prelungirii contractului.

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

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

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

ART. 6 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:

6.1.1 Să predea locatorului spațiul.

6.1.2 Pentru nerespectarea obligației sau executarea necorespunzătoare a obligației prevăzute la art. 5 pct. 1 de către locatar, locatorul are obligația să convoace locatarul în scris în vederea reglementării situației.

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

6.1.4 Să asigure locatorului liniștită și utilă folosință a imobilului pe perioada închirierii.

6.1.5 Locatorul garantează contra tuturor viciilor imobilului care împiedică sau micșorează folosința lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului, însă nu răspunde pentru viciile aparente la data încheierii contractului pe care locatarul nu le-a reclamat.

6.2 LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:

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

6.2.2 Să folosească spațiul închiriat conform destinației acestuia și să nu schimbe destinația spațiului închiriat, în caz contrar fiind obligat la plata de daune interese în cuantum de 50 lei/zi, locatorul având dreptul de a solicita rezilierea contractului.

6.2.3 Să nu subînchirieze, să nu se asocieze sau să încheie contracte de altă natură cu terte persoane având ca obiect spațiul închiriat.

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

1. La partea de construcții:

a) zugrăveli și vopsiri interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli, curățirea fațadelor;

b) repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic;

c) înlocuirea gemurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor, chituirea și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

2. La instalațiile sanitare:

a) repararea și înlocuirea robinetelor și bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, WC, etc., repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare, înlocuirea garniturilor la capacele pieselor de curățire, desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la căminul de ieșire din clădire;

b) să asigure starea de curățenie permanentă a instalației sanitare (WC), dezinfectarea cu substanțe specifice și să asigure apă în permanență pentru uzul instalației sanitare;

c) consolidarea și înlocuirea etajerei și a oglinzii;

d) repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;

e) înlocuirea rezervorului de apă de la closet, inclusiv a părților sale componente; repararea elementelor de automatizare; vidanjarea haznalelor de tip uscat.

f) răspunde în fața organelor de control de buna gospodărire și exploatare a spațiului (grupului social).

3. La instalațiile electrice:

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

B) Alte obligații în sarcina locatarului:

1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, iluminat;

2) solicita prelungirea contractului cu 3 luni înainte de expirarea acestuia;

3) predarea parțială sau totală a spațiului se va face la starea normală de funcționare;

4) să suporte toate cheltuielile necesare refacerii spațiului deteriorat ca urmare a exploatării necorespunzătoare sau distrugerii din culpă;

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

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

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

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

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

6.2.10 Să nu ceseze drepturile și obligațiile sale rezultate din prezentul contract.

6.2.11 Să înștiințeze locatorul despre necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina locatorului, sub sancțiunea plății de daune – interese

ART. 7. ALTE OBLIGAȚII:

7.1 Locatarul va suporta taxele și impozitele asupra bunului închiriat, stabilite de lege în sarcina sa, totodată în vederea stabilirii taxei pe clădire care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, acesta se obligă să înainteze Direcției Impozite și Taxe o copie a contractului de închiriere.

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

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

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

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

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

7.7 Locatarul se obligă să suporte cheltuielile de întreținere comune, cheltuielile cu energie electrică, energia termică, apă canal, asigurarea spațiului, precum și a altor utilități, fără ca acestea să fie solicitate la plată locatorului, ori să diminueze cuantumul chiriei. În acest sens, locatarul are obligația să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități, în termen de 30 de zile.

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

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

7.10 Să înștiințeze locatorul, în situația în care locatarul persoană juridică își schimbă statutul, sediul social, asociații, este supus procedurii insolvenței sau orice alte schimbări menite a modifica relațiile contractuale.

ART. 8. INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează prin:

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

8.2 Acordul părților.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

a) Când locatarul renunță la folosință, în acest sens comunică în scris în termen de 60 de zile intenția sa;

b) În cazul în care proprietarul hotaraste schimbarea modalitatii de exploatare a imobilului, contractul inceteaza in urma unei notificari cu 30 zile inainte, iar spatiul este predat cu obligatiile executate integral atat in ceea ce priveste chiria, intretinerea si furnizorii de utilitati.

c) În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 7.7 de către locatar, rezoluția va opera deplin drept, fără somație, ducând la rezilierea contractului fără a fi necesară o hotărâre judecătorească;

d) În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile ce decurg din executarea prezentului contract, în acest sens locatorul poate solicita rezilierea contractului înainte de expirarea termenului contractual.

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

8.5 În situația înstrăinării imobilului, contractul încetează, cu respectarea termenului de preaviz instituit pentru denunțarea unilaterală.

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

ART. 9 FORTA MAJORA

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

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

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

9.4 Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenței cazului de forța majoră.

Art. 10 LITIGII

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

ART. 11 DISPOZIȚII FINALE

Prezentul contract se încheie prin acordul părților, în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte cu valoare de original.

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

LOCATAR,

DIRECTOR GENERAL,

CONTABIL SEF,

**BIROU CONTRACTE FOND LOCATIV SI
SPATII CU ALTA DESTINATIE,**

**BIROU JURIDIC, EXECUTARI SILITE,
RECUPERARI**

ÎNTOCMIT,



HOTĂRÂREA NR. 214

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2007;

Având în vedere raportul nr.41218/1998 întocmit de Direcția Economico - Financiară prin care se propune aprobarea tarifelor de bază minime/mp aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 209, 210, 211, 214, 215/2007;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, d coroborat cu alin.6, lit. a, pct.17 și art.45, alin.2, lit. c din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă tarifele de bază minime pentru chiriile lunare/mp. aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Tarifele de bază minime la chiriile lunare prevăzute în anexa nr.1 se reduc după caz, pentru întreaga suprafață, după cum urmează :

- 10% pentru spațiile lipsite de instalații de apă și canalizare sau una dintre acestea;

Pentru aceste spații și pentru spațiile ce urmează a fi folosite ca birouri sau alte activități, situate la subsoluri sau mansarde, nefolosite ca urmare a stării de degradare, reducerea va fi de maxim 40%, pe o perioadă de cel mult 5 ani de la data atribuirii spațiilor, cu condiția aducerii în stare de folosință a acestora de către chiriași, pe baza unui program de modernizare aprobat de regie, care se va realiza la o valoare ce nu poate fi mai mică decât reducerea chiriei mai sus stabilite.

- 50% pentru spațiile locative, folosite în scop productiv sau comercial de către cooperative de invalizi și asociațiile de handicapați, precum și pentru terasele prevăzute la spațiile din domeniul alimentației publice, pentru sezonul cuprins între lunile octombrie - aprilie ;

- 20% pentru micii meseriași (tocilari, cizmari, cojocari, ceasornicari, fotografi, opticieni, etc.) ce funcționează sub forma de organizare ca

- persoane fizice independente sau asociații familiale, conform Legii nr.300/2004.
- Art.3. Lucrările de reparații, consolidare și modernizare efectuate de chiriașii care contribuie la creșterea siguranței în exploatare a construcției, se fac cu aprobarea regiei, pe bază de proiect, dar nu mai mult de valoarea tarifelor practicate de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova pentru aceste lucrări.
- Art.4. Schimbarea destinației spațiului închiriat se poate face numai cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, la propunerea Consiliului de Administrație al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.
- Art.5. În cazul când prin licitație publică, tariful la care s-a adjudecat este peste nivelul chiriei prevăzut în anexa nr.1, acesta va rămâne nemodificat până în momentul când cuantumul său va ajunge la dublul tarifului prevăzut în anexa nr.1, pentru activitatea respectivă, când se va aplica procedeul de indexare lunară, aprobat prin prezenta hotărâre.
- Art.6. Spațiile cu destinație de sedii pentru firme (birouri) vor fi taxate la nivelul chiriei aferente naturii activității desfășurate în acestea.
- Art.7. Tarifele din anexa nr.1 se vor modifica lunar cu rata inflației și vor fi niveluri minime obligatorii, operându-se din oficiu, fără a se încheia un act de negociere între locatar și locator.
- Art.8. Zonele de atracție comerciale în municipiul Craiova sunt cele stabilite prin anexa nr.2 la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.
- Art.9. Pe data adoptării prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.60/1998, 28/2004 și 126/2004.
- Art.10. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Marian STROE

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

Anexa nr.1 la Hotărârea nr. 214/2007

**Tarife de bază minime pentru chiriile lunare/mp aferente spațiilor
cu altă destinație din fondul locativ de stat**

Nr. Crt.	Destinația spațiului	Zona "0"	Zona "I"	Zona "II"	Zona "III"
0	<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	Magazine alimentare	7,30	6,40	5,50	4,60
	Magazine nealimentare ce desfac mărfuri de genul:				
	a) Metalo – chimice	9,30	8,30	6,70	5,80
	b) Textile încălțăminte	13,90	12,70	11,60	10,50
	c) Produse electronice și electrotehnice	16,60	14,60	12,80	11,00
	d) bijuterii, parfumerii, cosmetice	21,80	19,10	16,40	13,90
	e) localuri de noapte (baruri, restaurante, etc.)	33,20	25,40	21,30	17,40
	f) case schimb valutar, agenții CEC, bănci	53,10	51,00	36,50	29,00
	g) cluburi:	7,30	6,40	5,50	4,60
	- tip sportiv				
	- alte tipuri	25,90	22,30	19,50	16,80
	h) alimentație publică:				
	- berării, braserii, bufet	15,30	13,40	11,60	10,50
	- café – bar, Snack – Bar, Disco – Video, Fast Food, Pizzerie	19,20	17,20	14,60	12,80
	- cofetărie, patiserie, gogoșerie, covrigărie	11,90	10,80	9,10	8,10
	i) florării	10,60	8,90	7,90	7,00
	j) plante medicinale	6,60	5,70	4,90	4,10
	k) librării, papetării	7,30	5,70	4,90	4,10
	l) magazine generale	9,30	8,30	7,30	6,40
	m) consignații	19,90	17,20	14,60	12,20
2.	- Sedii pentru birouri avocați, notari	53,10	50,90	48,60	46,40
3.	Birouri pentru instituții publice	3,30	3,20	3,00	2,90
4.	Spații pentru producție	6,60	6,40	6,10	5,80
5.	Spații pentru ateliere prestări servicii	6,60	5,70	5,50	4,60

Nr. Crt.	Destinația spațiului	Zona "0"	Zona "I"	Zona "II"	Zona "III"
	I	2	3	4	5
6	Policlinici medicale cu plată	6,60	6,40	6,10	5,80
7	Spații de creație al Filialei U.A.P.	0,70	0,60	0,60	0,60
8	Farmacii cu desfacere în exclusivitate a medicamentelor - Farmacii cu desfacere și de produse cosmetice, parfumerie se aplică tariful de la pct 1, lit. "d"	6,60	6,40	6,10	5,80
9	Statul Major Județean, Comandamentul Militar Dolj, Filiala Crucii Roșii, Spitale, Sedii Senatoriale, Grădinițele și Atelierele școală din subordinea Ministerului Învățământului, Biblioteci, Muzeu și alte unități similare, Insp. Protecția Muncii, Corpul experților contabili și contabili autorizați.	0,70	0,60	0,60	0,60
10	Asociații de Proprietari	1,30	1,30	1,20	1,20
11	Garaje: - proprietate de stat	2,00	1,30	1,20	1,20
12	Teren pentru instalarea de chișcuri demontabile cu diverse activități	5,30	4,50	3,70	2,90
13	Teren pentru depozitare	3,30	2,50	2,40	2,30
14	Pentru spațiile ALA – se vor practica tarifele activ. Desfășurate, reduse cu 20 %				
15	Teren aferent spațiilor cu altă destinație: - căi de acces - curții 5% din tariful de bază corespunzător activității desfășurate	0,20	0,20	0,20	0,20
16	Spații de depozitare: - în cadrul blocurilor - în alte construcții	6,60 3,30	5,70 3,20	4,90 3,00	4,10 2,90

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Marian STROE



ORGANIZAREA
teritoriului Municipiului Craiova
pe zone de atracție comercială

ZONA 0

- delimitată de străzile : Calea București, Unirii, Mihail Kogălniceanu, Eugeniu Carada (Ialomicioarea), Arieș, B-dul Carol, toate locurile de agrement din Gara Craiova, Autogara Nord, Piața Centrală și Parcul Romanescu.

ZONA 1

- delimitată de străzile : Vasile Alecsandri de la intersecția cu str. Frații Golești (Reforma Agrară), str. Fr. Golești de la intersecția cu Vasile Alecsandri până la Calea București, str. Dezrobirii de la intersecția Calea București până la A.I.Cuza, Lupeni, Împăratul Traian (Siloz) de la str. Buzești până la str. Lupeni, Alexandru Macedonski, de la intersecția cu str. Împăratul Traian (Siloz), până la str. Unirii, Unirii de la intersecția cu str. Macedonski până la b-dul Știrbei Vodă (23 August), Știrbei Vodă de la intersecția cu str. Unirii, Unirii până la intersecția cu str. Cîmpia Izlaz, Cîmpia Izlaz de la intersecția cu str. Știrbei Vodă până la intersecția cu str. Madona Dudu (Maxim Gorki), Brândușa, Mihai Viteazu de la intersecția cu str. Brestei, Brestei de la intersecția cu str. Iancu Jianu, Iancu Jianu până la intersecția cu str. Nicolae Titulescu, Nicolae Titulescu până la str. Constantin Brâncuși, Constantin Brâncuși până la str. Principatele Unite, Ștefan cel Mare, de la Principatele Unite până la str. Doinei, Vasile Conta de la str. Doinei până la b-dul Carol I, B-dul Carol I de la Calea București până la intersecția cu b-dul Dacia, b-dul Decebal de la intersecția cu b-dul Carol I până la intersecția cu str. Bătrânilor, str. Vasile Alecsandri de la intersecția cu str. Frații Golești până la intersecția cu str. Dezrobirii, str. Dezrobirii de la intersecția cu str. Gilortului până la intersecția str. Petre Ispirescu, str. Petre Ispirescu de la intersecția cu str. Dezrobirii până la intersecția cu Calea București, Calea București de la intersecția cu str. Frații Golești (Reforma Agrară) până la intersecția cu str. Petre Ispirescu, Nicolae Titulescu de la intersecția cu str. Iancu Jianu până la intersecția cu str. Maria Tănase, cartier Craiovița Nouă cuprins în perimetrul primei centuri. B-dul 1 Mai de la intersecția cu b-dul Știrbei Vodă până la intersecția cu b-dul Nicolae Romanescu. str. Tabaci de la intersecția cu b-dul Râului până la intersecția cu b-dul 1 Mai. Str. 1 Decembrie 1918 de la intersecția cu str. Doljului până la intersecția cu b-dul Dacia, b-dul Dacia de la intersecția cu str. 1 Decembrie 1918 până la intersecția cu str. Brazda

lui Novac, str. Brazda lui Novac de la intersecția cu str. Doljului până la intersecția cu b-dul Dacia, str. Doljului de la intersecția cu str. 1 Decembrie 1918 până la intersecția cu str. Brazda lui Novac.

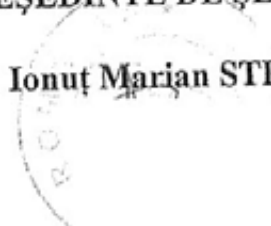
ZONA 2
ZONA 3

- cartierele de blocuri exclusiv Craiovița Nouă.
- celelalte străzi din municipiu, satele componente, localitățile Municipiului Craiova Șimnicul de Jos, Făcăi, Mofleni, Cernelele de Sus, Cernelele de Jos, Izvorul Rece, Rovine și cartierul Craiovița Nouă situat în afara primei centuri.

OBS. – În toate cazurile, pe ambele laturi ale unei străzi care delimitează două zone de atracție comercială, taxa pentru folosirea domeniului public va fi reprezentată de taxa aplicabilă zonei superioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Marian STROE



Nr. crt.	Destinația spațiului închiriat	Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp	
		ZONA A0		ZONA A1		ZONA A2		ZONA A3	
1	Cabinete parlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna
2	Cabinete europarlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna
3	Institutii publice si de interes public	7,08 lei/mp/luna	1,43 euro/mp/luna	6,36 lei/mp/luna	1,28 euro/mp/luna	5,90 lei/mp/luna	1,19 euro/mp/luna	4,96 lei/mp/luna	1,00 euro/mp/luna
4	Asociatii/Fundații/Federații/uniuni si alte asemenea	0,72 lei/mp/luna	0,14 euro/mp/luna	0,64 lei/mp/luna	0,13 euro/mp/luna	0,60 lei/mp/luna	0,12 euro/mp/luna	0,50 lei/mp/luna	0,10 euro/mp/luna
5	Asociatii de proprietari	2,79 lei/mp/luna	0,56 euro/mp/luna	2,51 lei/mp/luna	0,51 euro/mp/luna	2,32 lei/mp/luna	0,47 euro/mp/luna	1,95 lei/mp/luna	0,39 euro/mp/luna
6	Societati comerciale prestări servicii / comert	49,40 lei/mp/luna	9,96 euro/mp/luna	46,93 lei/mp/luna	9,46 euro/mp/luna	41,99 lei/mp/luna	8,47 euro/mp/luna	30,36 lei/mp/luna	6,12 euro/mp/luna
7	Societati comerciale alimentație publică	46,93 lei/mp/luna	9,46 euro/mp/luna	44,59 lei/mp/luna	8,99 euro/mp/luna	39,89 lei/mp/luna	8,04 euro/mp/luna	28,84 lei/mp/luna	5,81 euro/mp/luna
8	Societati comerciale producție	44,46 lei/mp/luna	8,97 euro/mp/luna	42,24 lei/mp/luna	8,52 euro/mp/luna	37,79 lei/mp/luna	7,62 euro/mp/luna	27,32 lei/mp/luna	5,51 euro/mp/luna
9	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare	23,33 lei/mp/luna	4,70 euro/mp/luna	19,83 lei/mp/luna	4,00 euro/mp/luna	17,74 lei/mp/luna	3,58 euro/mp/luna	12,83 lei/mp/luna	2,59 euro/mp/luna

Nr. crt.	Destinația spațiului închiriat	Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp		Chirie lunară/mp	
		ZONA B		ZONA C si zona industrială sud		ZONA D inclusiv loc limitrofe	
1	Cabinete parlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna
2	Cabinet europarlamentare	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna
3	Institutii publice si de interes public	4,25 lei/mp/luna	0,86 euro/mp/luna	3,28 lei/mp/luna	0,66 euro/mp/luna	2,12 lei/mp/luna	0,43 euro/mp/luna
4	Asociatii/Fundații/Federații/uniuni si alte asemenea	0,43 lei/mp/luna	0,09 euro/mp/luna	0,33 lei/mp/luna	0,07 euro/mp/luna	0,22 lei/mp/luna	0,04 euro/mp/luna
5	Asociatii de proprietari	1,67 lei/mp/luna	0,34 euro/mp/luna	1,29 lei/mp/luna	0,26 euro/mp/luna	0,84 lei/mp/luna	0,17 euro/mp/luna
6	Societati comerciale prestări servicii / comert	28,91 lei/mp/luna	5,83 euro/mp/luna	27,26 lei/mp/luna	5,50 euro/mp/luna	16,73 lei/mp/luna	3,37 euro/mp/luna
7	Societati comerciale alimentație publică	27,47 lei/mp/luna	5,54 euro/mp/luna	24,17 lei/mp/luna	4,87 euro/mp/luna	14,84 lei/mp/luna	2,99 euro/mp/luna
8	Societati comerciale producție	26,02 lei/mp/luna	5,25 euro/mp/luna	22,90 lei/mp/luna	4,62 euro/mp/luna	14,06 lei/mp/luna	2,83 euro/mp/luna
9	Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare	12,22 lei/mp/luna	2,46 euro/mp/luna	10,75 lei/mp/luna	2,17 euro/mp/luna	6,99 lei/mp/luna	1,41 euro/mp/luna

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.203632/2023, Raportul nr.207067/2023 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.649/2022, cu prevederile art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b, art. 139, alin.1 și alin.2 , art.154 alin.1, art.297 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește nivelul chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică/privată a municipiului Craiova conform anexei 1 la prezentul raport.
- aprobarea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică/privată a municipiului Craiova conform anexei 2 la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea conținutului înscrisului

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului administrativ
Semnatura:



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.203165/ 2023

Notă Comandă

Prin HCL nr. 649/2022 Se aprobă încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrarea Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, asupra bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Craiova, identificate în anexa care face parte integrantă din hotărâre, și preluarea acestora în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, începând cu data de 01.01.2023. Contractele de închiriere ale bunurilor prevăzute la art.1, care au fost încheiate anterior, rămân în vigoare până la data încetării lor, fiind modificate și completate prin acte adiționale.

Prin HCL 214/31.05.2007 se aprobă tarifele de bază minime pentru chiriile lunare /mp aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, ulterior, prin HCL 146/2008 de modifică anexa la hotărârea menționată anterior,

Având în vedere modificările survenite în acest interval de timp pe piața chiriilor, precum și mobilitatea pieței, este necesară actualizarea valorilor tarifelor de închiriere pentru spațiile cu altă destinație, ce aparțin municipiului Craiova, stabilite în raport de zonarea municipiului.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți, prin raport de evaluare, tarifele de închiriere pentru spațiile cu altă destinație, ce aparțin municipiului Craiova.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>		
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv			
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu			
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector			

Lista de difuzare a documentului:

<i>Nr.</i>	<i>Nr. exemplar / difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file anexate</i>	<i>Observații</i>
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	7	e-mail

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 146

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2008;

Având în vedere raportul nr.44940/2008 întocmit de Direcția Economico - Financiară prin care se propune modificarea prin completare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 118,119,124,127,128/2008;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, d coroborat cu alin.6 lit.a pct.17 și art.45 alin.2 lit. c din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea anexei nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, prin completarea cu o nouă poziție, după cum urmează:

DESTINAȚIA	ZONA 0	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
Sedii asociații, societăți culturale, umanitare, obștești cu scop nelucrativ.	0,35	0,34	0,32	0,31
Dacă în aceste suprafețe se desfășoară și alte activități, tariful este cel prevăzut pentru activitatea desfășurată.	lei/mp/lună	lei/mp/lună	lei/mp/lună	lei/mp/lună

Art.2. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESIDENTUL CONSILIULUI LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,

HOTĂRÂREA NR. 214

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2007;

Având în vedere raportul nr.41218/1998 întocmit de Direcția Economico - Financiară prin care se propune aprobarea tarifelor de bază minime/mp aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 209, 210, 211, 214, 215/2007;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, d coroborat cu alin.6, lit. a, pct.17 și art.45, alin.2, lit. c din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă tarifele de bază minime pentru chiriile lunare/mp. aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Tarifele de bază minime la chiriile lunare prevăzute în anexa nr.1 se reduc după caz, pentru întreaga suprafață, după cum urmează :

- 10% pentru spațiile lipsite de instalații de apă și canalizare sau una dintre acestea;

Pentru aceste spații și pentru spațiile ce urmează a fi folosite ca birouri sau alte activități, situate la subsoluri sau mansarde, nefolosite ca urmare a stării de degradare, reducerea va fi de maxim 40%, pe o perioadă de cel mult 5 ani de la data atribuirii spațiilor, cu condiția aducerii în stare de folosință a acestora de către chiriași, pe baza unui program de modernizare aparținând de regie, care se va realiza la o valoare ce nu poate fi mai mică decât valoarea chiriei mai sus stabilite.

- 50% pentru spațiile locative, folosite în scop profesional de către persoane fizice care sunt asociate în societăți comerciale sau în societăți de cooperativă de invalizi și asociațiile de muncitori și pentru spațiile terasele prevăzute la spațiile din domeniul locativ de stat în sezonul cuprins între lunile octombrie - aprilie;

- 20% pentru micii meseriași (tocilari, cizmari, cojocari, vâsătorii, fotografi, opticieni, etc.) ce funcționează sub forma de organizare cu

Pravina fizica in...
nr.300/2004.

- Art.3. Lucrările de reparații, consolidare și modernizare efectuate de chiriași care contribuie la creșterea siguranței în exploatarea construcției, se fac cu aprobarea regiei, pe bază de proiect, dar nu mai mult de valoarea tarifelor practicate de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova pentru aceste lucrări.
- Art.4. Schimbarea destinației spațiului închiriat se poate face numai cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, la propunerea Consiliului de Administrație al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.
- Art.5. În cazul când prin licitație publică, tariful la care s-a adjudecat este peste nivelul chiriei prevăzut în anexa nr.1, acesta va rămâne nemodificat până în momentul când cuantumul său va ajunge la dublul tarifului prevăzut în anexa nr.1, pentru activitatea respectivă, când se va aplica procedeu de indexare lunară, aprobat prin prezenta hotărâre.
- Art.6. Spațiile cu destinație de sedii pentru firme (birouri) vor fi taxate la nivelul chiriei aferente naturii activității desfășurate în acestea.
- Art.7. Tarifele din anexa nr.1 se vor modifica lunar cu rata inflației și vor fi niveluri minime obligatorii, operându-se din oficiu, fără a se încheia un act de negociere între locatar și locator.
- Art.8. Zonele de atracție comerciale în municipiul Craiova sunt cele stabilite prin anexa nr.2 la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.
- Art.9. Pe data adoptării prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.60/1998, 28/2004 și 126/2004.
- Art.10. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Marian STROE

CONTRASĂMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIHAI

Tarife de bază minime pentru chirile lunare/mp aferente spațiilor
cu altă destinație din fondul locativ de stat

Nr. Crt.	Destinația spațiului	Zona "0"	Zona "I"	Zona "II"	Zona "III"
	I	2	3	4	5
1	Magazine alimentare	7,30	6,40	5,50	4,60
	Magazine nealimentare ce desfac mărfuri de genul: <i>Non food</i>				
	a) Metalo - chimice	9,30	8,30	6,70	5,80
	b) Textile încălțăminte	13,90	12,70	11,60	10,50
	c) Produse electronice și electrotehnice	16,60	14,60	12,80	11,00
	d) bijuterii, parfumerii, cosmetice	21,80	19,10	16,40	13,90
	e) localuri de noapte (baruri, restaurante, etc.)	33,20	25,40	21,30	17,40
	f) case schimb valutar, agenții CEC, bănci - <i>notă de schimb</i>	53,10	51,00	36,50	29,00
	g) cluburi:	7,30	6,40	5,50	4,60
	- tip sportiv				
	- alte tipuri	25,90	22,30	19,50	16,80
	h) alimentație publică:				
	- berării, brăscii, bufet	15,30	13,40	11,60	10,50
	- café - bar, Snack - Bar, Disco - Video, Fast Food, Pizzerie	19,20	17,20	14,60	12,80
	- cofetărie, patiserie, gogoșerie, covrigărie	11,90	10,80	9,10	8,10
	i) florării	10,60	8,90	7,90	7,00
	j) plante medicinale	6,60	5,70	4,90	4,10
	k) librării, papetării	7,30	5,70	4,90	4,10
	l) magazine generale	6,30	5,30	4,30	3,30
	m) conzideratii	19,90	17,90	15,90	13,90
	- <i>Sedii pentru birourile</i>	33,10	31,10	27,10	25,10
	Birouri pentru instituții publice	3,30	3,30	3,30	3,30
	Spații pentru producție	6,60	6,40	6,10	5,90
	Spații pentru ateliere prestări servicii	6,60	5,70	5,50	4,60

Desfășurarea spațiilor

Crt. Nr.	Descrierea spațiilor	Zona "0"			
		I	II	III	IV
	Policlinici medicale cu plată	2			
	Spații de creație al Filialei U.A.P.	6,60	3	11	11
	Farmacii cu desfacere în exclusivitate a medicamentelor	0,70	0,40	4	3
	- Farmacii cu desfacere și de produse cosmetice, parfumerie se aplică tariful de la pct 1, lit. "d"	6,60	0,60	0,10	3,20
	Statul Major Județean, Comandamentul Militar Dolj, Filiala Crucii Roșii, Spitale, Sedii Senatoriale, Grădinițele și Atelierele școală din subordinea Ministerului Învățământului, Biblioteci, Muzee și alte unități similare, Insp. Protecția Muncii, Corpul experților contabili și contabili autorizați.	0,70	0,60	0,60	0,60
10.0	Asociații de Proprietari				
1.	Garaje: - proprietate de stat	1,30	1,30	1,20	1,20
2.	Teren pentru instalarea de chișcouri demontabile cu diverse activități	2,00	1,30	1,20	1,20
3.	Teren pentru depozitare	5,30	4,50	3,70	2,90
4.	Teren pentru spațiile ALA - se vor practica tarifele activ. Desfășurate, reduse cu 20 %	3,30	2,50	2,40	2,30
5.	Teren aferent spațiilor cu altă destinație: - căi de acces - curții 5% din tariful de bază corespunzător activității desfășurate	0,20	0,20	0,20	0,20
	Spații de depozitare: - în cadrul blocurilor - în alte construcții	6,60	5,70	4,90	4,10

X 10 Sp...

16000...

IP 43-01...