MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. ___

privind însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea preţului de închiriere a spaţiului care aparţine domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.A.I.Cuza, nr.6

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 21.04.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.78737/2022, raportul nr.78747/2022 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.78805/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea preţului de închiriere a spaţiului care aparţine domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.A.I.Cuza, nr.6;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.165/2020 referitoare la luare act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. (1) Se aprobă însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea preţului de închiriere a spaţiului care aparţine domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.A.I.Cuza, nr.6, în cuantum de 45.373 lei anual (889,49 lei/mp./an), echivalent 9.182 euro anual (180,00 euro/mp./an), respectiv în cuantum de 3.781 lei lunar, (74,12 lei/mp./lună), echivalent a 765 euro lunar (15,00 euro/mp./lună), prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.1 din prezenta hotărâre nu includ TVA.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală și Direcţia Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIŢIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcţia Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu

Nr. 78737/20.04.2022

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de închiriere al spaţiului care aparţine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A.I.Cuza nr.6

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.165/28.05.2020 privind luare act de Sentința Civilă nr. 1927/2018**,** pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr.6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova**,** Consiliul Local al Municipiului Craiova, la art.1 a aprobat următoarele: „ Se ia act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova şi se aprobă închirierea, fără licitație, a spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, către Marinescu Gheorghe. ”

Conform art.2 din aceeaşi Hotărâre: „ Preţul de închiriere al spațiului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.”

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.81999/11.06.2020, în vigoare, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.87939/2020 evaluarea pentru stabilirea prețului de închiriere al spaţiului ce aparţine domeniului privat al Municipiului Craiova potrivit Hotărârii Consiliului Local nr. 501/2017, anexa nr.2, poz.4.

Astfel valoarea chiriei obținută prin închiriere se constituie venit la bugetul local.

Urmare a celor menţionate mai sus şi potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.165/2020 este necesară şi oportună inițierea, dezbaterea, analizarea şi aprobarea unui proiect de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea preţului de închiriere a spațiului în suprafață de 51,01 mp, situat în Craiova, str. A. I Cuza, nr.6, către Marinescu Gheorghe.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Ionuț Cristian Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcţia Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.78747/20.04.2022

RAPORT,
pentru aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Craiova a Proiectului de Hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de închiriere al spaţiului care aparţine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza nr.6

Prin referatul de aprobare nr.78737/20.04.2022, Primarul Municipiului Craiova a aprobat inițierea Proiectului de Hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește preţul de închiriere al spaţiului care aparţine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza nr.6 .

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.165/2020, la art.1, se ia act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova şi se aprobă închirierea, fără licitație, a spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, către Marinescu Gheorghe.

La art.2. al aceleiaşi hotărâri, se precizează că preţul de închiriere al spațiului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acest spaţiu aparţine domeniului privat al Municipiului Craiova potrivit Hotărârii Consiliului Local nr. 501/2017, identificat în anexa nr.2, poziţia 4.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.81999/11.06.2020, în vigoare, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.87939/2020, evaluarea pentru stabilirea preţului de închiriere al spaţiului ce aparţine domeniului privat al Municipiului Craiova, în suprafaţă de 51,01 mp, situat în str. A. I. Cuza nr.6.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr.75974/26.04.2021 făcută de autoritatea locală către P.F.A. Blănariu Mihai Dumitru, membru corporatist al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a fost întocmit raportul de evaluare ce stabileşte valoarea de piaţă estimată a chiriei pentru spaţiul care face obiectul evaluării, identificat în anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, înregistrat la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 78724/20.04.2022, a fost stabilită valoarea de piaţă estimată a chiriei pentru spaţiul ce face obiectul evaluării anume: valoarea de piaţă a chiriei anuale este 45.373 lei echivalent a 9.182euro (889,49 lei/mp/an echivalent a 180,00 euro/mp/an), iar valoarea de piaţă a chiriei lunare este 3.781 lei/lună echivalent a 765 euro/ lună (74,12 lei/mp/lună echivalent a 15,00 euro/mp/lună). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9416 lei pentru un euro, curs valutar din 18.04.2022, data efectivă la care a fost inspectat imobilul şi făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - ed. Iroval-Bucureşti - 2020, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Faţă de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.165/2020, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 78737/2022 și în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 și alin.3 lit. g) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea preţului de închiriere al spaţiului în suprafaţă de 51,01 mp, care aparţine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza nr.6 din Craiova, în cuantum de 45.373 lei anual (889,49 lei/mp/an) echivalent 9.182 euro anual (180,00 euro/mp/an), respectiv în cuantum de 3.781 lei lunar (74,12 lei/mp/lună) echivalent a 765 euro lunar (15,00 euro/mp/lună) – valorile nu includ T.V.A. – conform anexei 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.Cosmin Popescu
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data:
Semnătura:

Control Financiar-Preventiv,
Simona Gheorghe

EVALUARI PROPRIETĂŢI IMOBILIARE	*BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..* *F16/693/2008: CUI 24317899* *Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.* *Tel: 0728977411; 0766444770* *e-mail: pfablanariu@gmail.com*	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI		

Nr. raport	2022041801	din	18.04.2022

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATI IMOBILIARE –
-

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

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

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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 75974 din 26.04.2021, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitarilor mentionate in Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 18.04.2022.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor şi deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecţia imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independenţa Evaluatorului (Consultantului) constă în desfăşurarea activităţii pe baza cunoştinţelor şi abilităţilor profesionale şi emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influenţă sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relaţia comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la inchirierea, fara licitatie, a spatiului care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe.

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menţionate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidenţiază şi clarifică modul prin care am aplicat raţionamentul profesional şi obţinut rezultatul prezentat în conţinutul acestuia:

- Scopul evaluării este asistarea proprietarului in vederea inchirierii, fara licitatie, a spatiului care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe**,** estimându-se valoarea de piaţă a chiriei, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;

- Pentru determinarea valorii de piaţă a chiriei s-a utilizat abordarea prin piata - metoda comparatiei directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – Bucureşti;

- Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului propietarului;

- Localizarea proprietatii s-a efectuat pe baza documentelor si indicatiilor puse la dispozitia evaluatorului;

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

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

Cu consideraţie,
Mihail Dumitru Blanariu

Cuprins

Instructiunile evaluării **5**

Sinteza raportului **7**

Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării **9**
1.1. Identificarea clientului *9*
1.2. Obiectul evaluarii *9*
1.3. Amplasare *9*
1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării *9*
1.5. Proprietar *9*
1.6. Solicitantul raportului *9*
1.7. Beneficiarul raportului *9*
1.8. Destinatarul raportului *9*
1.9. Definirea, declararea valorii şi forma de estimare a valorii *10*
1.10. Data evaluarii *10*
1.11. Forma de exprimare a valorii *10*
1.12. Drepturile de proprietate evaluate *10*
1.13. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în viguare *11*
1.14. Ipoteze restrictive si condiţii limitative *11*
1.15. Sursele de informare *11*
1.16. Riscul evaluarii *12*
1.17. Clauze de confidentialitate *12*
1.18. Dezvaluiri si publicare de date *13*

Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietăţii **14**
2.1. Cea mai bună utilizare *14*
2.2. Analiza pieței *14*

Capitolul 3 Prezentarea datelor **17**
3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului *17*

Capitolul 4 Metodologia de evaluare **19**
4.1. Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe *19*

Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor şi alegerea valorii finale **21**

Anexe **22**

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului in vederea estimarii valorii de piata a chiriei in vederea inchirierii acestuia.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative şi rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiştii dvs. Elemente descriptive şi detalii privind proprietatea şi interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreați, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform conditiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri si management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunostințelor si informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezervă, certificăm următoarele:

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

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevarate 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 adevarate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate şi 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 legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieşi din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului ăn funcție de opinia curenta.

Certificăm faptul că deținem cunostintele, informațiile necesare şi experiența relevantă în practică specifică evaluarii proprietății în cauza pentru a indeplini misiunea în mod competent.

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietații

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, judetul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerţului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

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

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

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

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

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

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

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

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

Inspecţia bunurilor la faţa locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, **la data de 18.04.2022.**
Data evaluării proprietăţii este **18.04.2022.**
Data raportului de evaluare este **18.04.2022.**

Previziunile şi estimările conţinute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piaţă, existente în perioada februarie-aprilie 2022, pe factorii anticipaţi ai cererii şi ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcţie de condiţiile viitoare.

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

Valoarea estimată este valoarea de chiriei in vederea inchirierii spatiului cu destinatie de cabinet stomatologic.

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

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere

adecvare, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunostinţa de cauză, prudent şi fără constrângere".(SEV 230, C9)

"Comentariile prezentate pentru definiţia similară a *valorii de piaţă* din SEV - *Cadrul general* pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiţiei *chiriei de piaţă*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micşorată de clauze, contraprestaţii sau facilităţi speciale. „Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piaţa tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării,* între participanţii de pe piaţă. Mărimea *chiriei de piaţă* ar trebui să fie prezentată numai în corelaţie 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. Frecvenţa plăţii chiriei şi baza calculării variaţiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere şi trebuie să fie identificate şi înţelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum şi obligaţiile locatarului." (SEV230, C11).

Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediţia 2022 care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediţia 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV230, GEV630.

Definiţia valorii de piaţă, dată de Comitetul Internaţional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaţionale de Evaluare 2013, este:

„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în părţile au acţionat fiecare în cunostiinţa de cauză, prudent şi fără constrângere".

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conţine T.V.A;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă şi corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. **Evaluatorul proprietatii**

Blăna

CAPITOLUL 1

Termenii de referinţă ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

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

1.2. Obiectul evaluării este format din:

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

1.3. Amplasare:

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

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat şi inspectat în prezența reprezentantului propietarului.

1.4. Scopul, utilizarea şi utilizatorul evaluării

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

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

1.5. Proprietar

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

1.6. Solicitantul raportului

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

1.7. Beneficiarul raportului

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

1.8. Destinatarii raportului

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

1.9.Definirea, declararea valorii şi forma de estimare a valorii

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

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

"Comentariile prezentate pentru definiţia similară a *valorii de piaţă* din SEV - *Cadrul general* pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiţiei *chiriei de piaţă*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micşorată de clauze, contraprestaţii sau facilităţi speciale. „Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piaţa tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării,* între participanţii de pe piaţă. Mărimea *chiriei de piaţă* ar trebui să fie prezentată numai în corelaţie 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. Frecvenţa plăţii chiriei şi baza calculării variaţiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere şi trebuie să fie identificate şi înţelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum şi obligaţiile locatarului." (SEV230, C11).

Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV230, GEV630.

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

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

Estimarea chiriei de piata in vederea inchirierii, estet detaliata în anexele prezentului raport.

1.10. Data evaluării

Data inspecţiei: 18.04.2022
Data evaluării: 18.04.2022
Data raportului: 18.04.2022

Studiul pieţei şi datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei februarie – aprilie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiţii de piaţă.

1.11. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda naţională (lei), şi în valută (euro), la cererea clientului.

Curs valutar BNR la data de 18.04.2022 este 1 Euro = 4,9416 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluarii se afla in patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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

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

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziţie şi ataşate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a facut in ipoteza in care acesta este liber de sarcini.

1.13. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în viguare

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

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

1.14. Ipoteze restrictive si condiţii limitative

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele şi ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:
- Datele, informaţiile şi documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situaţia juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar şi se presupune că bunul imobil poate fi inchiriat, evaluatorul neasumându-şi nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice a proprietatii;
- Informaţiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumîndu-şi nici o responsabilitate pentru astfel de situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice necesare;
- Chiria a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informaţiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecţia şi fotografiile făcute în interiorul şi exteriorul proprietăţii sunt executate cu acordul şi în prezenţa proprietarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiţii generale limitative**:
- Deţinerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previziunile sau estimările de exploatare conţinute în raport sunt bazate pe condiţiile actuale ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiţii se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare si valorile estimate de către evaluator îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.15. Sursele de informare

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obtinute din partea dumneavoastră şi alte surse, mentionate în anexe.

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piata locală si regională printre care:

- utilizăm informatii pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea şi ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre şi parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) şi în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestiona corespunzator proiectul.

Tipic evaluărilor realizate în Romania, folosim, şi informatiile colectate de la terți, cum ar fi: alti brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme şi normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de catre ANEVAR); Legislatia in vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, intrat in vigoare in data de 05.07.2019 cu modificarile si competarile ulterioare, OUG 57/2019 privind Codul Administrativ; Hotararea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 20 din 30.01.2022) .

1.16. Riscul evaluării

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, sustinută de cunoasterea pieței derivate din experienta în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Avand în vederea starea actuala a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata şi experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice şi adecvate dar acestea pot diferi de cele facute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzator într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăţtilor se poate schimba în mod substanțal, chiar pe perioade scurte de timp, şi astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluarii. Daca doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea mentionată, va trebui sa ne consultati în prealabil. Nu trebuie să vă bazati pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, chirie si alte aspecte legale au fost verificate şi considerate ca fiind corecte de catre consilierii juridici ai dumneavoastra.

1.17. Clauze de confidentialitate

Evaluarea noastră este confidențială şi este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră şi pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la continutul prezentului raport.

1.18. Dezvaluire si publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport catre terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei şi conținutului dezvăluirii informațiilor.

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..
Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietații
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CAPITOLUL 2

Consideraţii generale despre evaluarea proprietăţii

2.1. Cea mai bună utilizare

Analiza de piaţă şi analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piaţă şi ale analizei vandabilităţii.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietăţii, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate. În cele mai frecvente situaţii, cea mai buna utilizare a unei proprietăţi este utilizarea actuală în condiţiile stării tehnice existente la data evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietăţii s-a bazat pe observaţii privind proprietăţi din zona amplasament evaluat şi proximitatea acestuia, precum şi în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scopul de inchiriere este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – spatiu inchiriat - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicaţii din piaţă sau alti factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Data fiind situaţia actuală a proprietăţii, localizarea şi vecinătătile, dezvoltarea urbanistică a zonei şi subpiata specifică analizată, se observă ca alternativă care indeplineste toate testele este ca spatiu cu destinatie comerciala.

Aceasta este:

- permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism;
- fizic posibilă: în cazul utilizării ca imobil inchiriat, posibilitatea fizică este evidentă;
- fezabilitatea financiară şi maximă productivitate: în zonă nu există proprietăţi cu o atractivitate egală, utilizate cu spatiu destinatie de cabinet stomatologic inchiriat. Pentru imobilul analizat nu există indicaţii din piaţă sau alti factori care sa conducă la concluzia ca există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietăţii, care sa respecte definiţia celei mai bune utilizări este utilizarea ca spatiu cu destinatie comerciala.

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

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice şi juridice care doresc să inchirieze spatii comerciale pentru a fi folosite in diferite activitati medicale.

2.2. Analiza pieţei

2.2.1. Definiţia pieţei

O **piaţă** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alţii în scopul de a efectua tranzacţii. Participanţii pe piaţă pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriaşii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii şi intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piaţa imobilelor tip spatiu cu destinatie de cabinet stomatologic inchiriat.

2.2.2. Consideratii generale asupra pieţei locale

Craiova este municipiul de reşedinţă al judeţului Dolj, Oltenia, România, format din localităţile componente Craiova (reşedinţa), Făcăi, Mofleni, Popoveni şi Şimnicu de Jos, şi din

satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

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

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

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

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se 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.

2.2.3.Analiza cererii

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

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

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

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

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

si de trendul de expansiune a firmelor mari de a-si consolida pozițiile pe piață prin achiziționarea de spatii sau inchirierea acestora.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică şi de slaba dinamică a pieţii imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

Având în vedere climatul economic general, în situaţia specifică actuală, tendinţele pieţei imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt cu o stagnare a cererii, ducând chiar la o scădere a acesteia.

2.2.4. Analiza ofertei

Analiza ofertei competitive porneşte de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor evaluate şi de la analiza posibilităţii ca aceştia să inchirieze aceste proprietăţi.

Analiza ofertei competitive porneşte de la identificarea proprietarilor de imobile de tipul celor prezentate şi de la analiza posibilităţii ca aceştia să inchiriere aceste proprietăţi.

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

2.2.5. Echilibrul pieţei

Piaţa inchirierii de spatii comerciale, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacţii şi o cădere a preţurilor, datorate în special înăspririi condiţiilor de acordare a creditelor şi a influenţei crizei economice mondiale.

Având în vedere că :
- cererea este mica;
- oferta este moderată,

se poate vorbi despre un echilibru relativ al pieţei imobiliare de tipul celui evaluat, fiind caracterizată mai mult de o saturare, datorită faptului că oferta depăşeşte cu mult cererea, aceasta putând fi numită « piaţa chiriasului ».

CAPITOLUL 3

Prezentarea datelor

Inspecţia imobilului ce apartine domeniului public de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 04.11.2020, în prezenţa reprezentantului propietarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

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

Zona de amplasare	In zona ultracentrala a Municipiului Craiova, partea de nord a centrului istoric, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj
Artere importante de circulaţie prin apropriere	Pietonal: Str. A.I. Cuza si str. Panait Mosoiu Auto: Str. A.I. Cuza Calitatea reţelelor de transport: afsaltate
Caracterul edilitar al zonei	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala
Utilitati edilitare	Reţea urbană de energie electrică: existentă Reţea urbană de apă: existentă Reţea urbană de termoficare: existentă Reţea urbană de gaze: existentă Reţea urbană de canalizare: existentă Reţea urbană de telefonie: existentă Reţea urbană de transmisii de date: existentă
Gradul de poluare al zonei	Corespunzător traficului auto
Ambient	Liniştit

3.1.2. Descrierea constructiei de bază

Anul P.I.F.	Estimat inainte 1977
Nr. nivele	S+P+E
Caracteristici	Structura: caramida Inchideri perimetrale: caramida Compartimentari: caramida Finisaje: medii. Necesită operaţii de reparaţii curente
Stare tehnică	Satisfăcătoare

3.1.3. Descrierea spatiului

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

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

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

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

4.1. Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

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

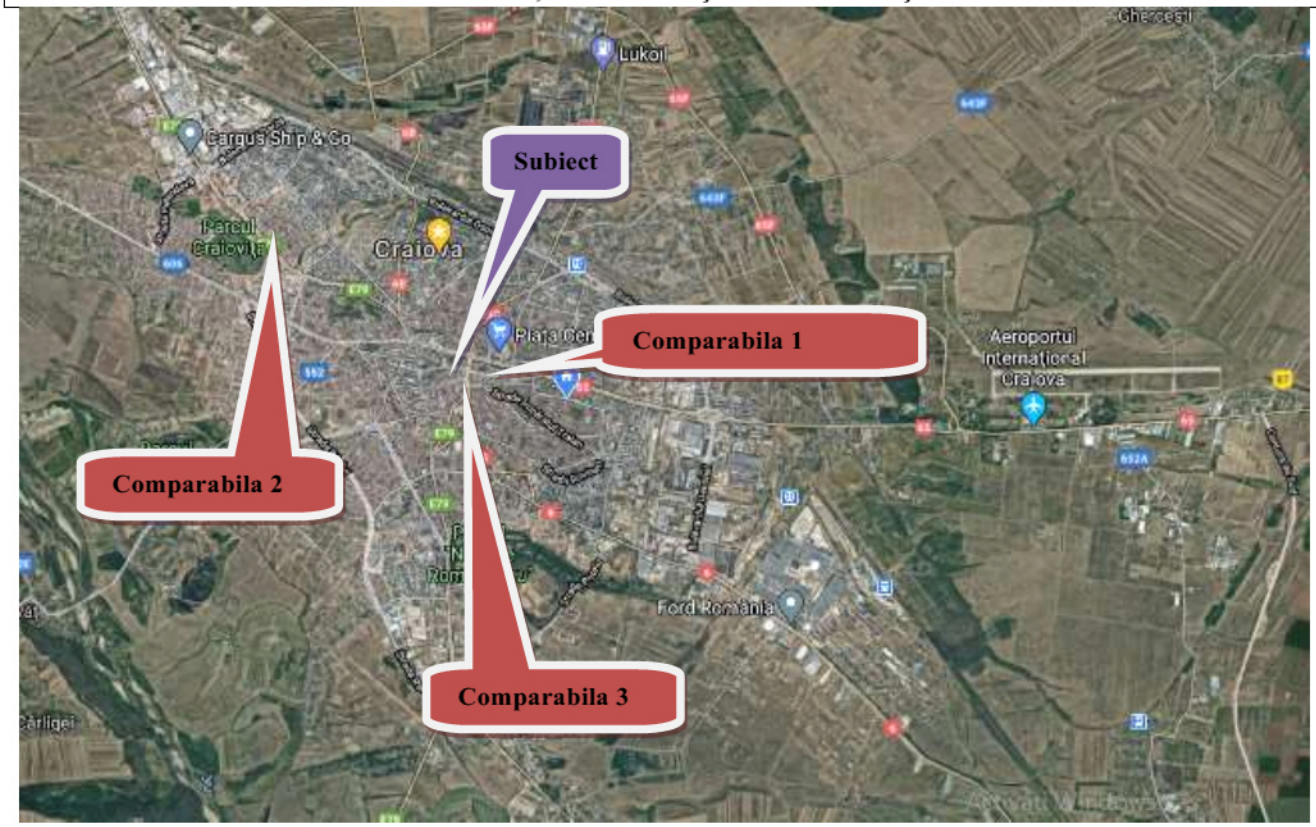
Premisa majora a metodei prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati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

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

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

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

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorii analizeaza tranzactii comparabile sau alternativ mai multe oferte, in scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un numar de comparabile, pozitionate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietea subiect:



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

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

CAPITOLUL 5
Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor şi alegerea valorii finale

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

- Piaţa este un set de aranjamente în care vânzătorii şi cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preţ;.
- Valoarea de piaţă a chiriei este concept fundamental in practica evaluarii.

Chiria de piată nu depinde de tranzacţiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a preţului ce poate fi obţinut într-o tranzacţie efectuată la data evaluării în condiţiile definiţiei chiriei de piata.

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

- Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe.

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conţine T.V.A;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita in literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta si rezonabila a unui 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
il-Dumitru

ANEXE

Anexa 1 Calcule

Anexa 2 Fotografii

Anexa 3 Oferte

Anexa 4 Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

ANEXA 1.1.

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

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

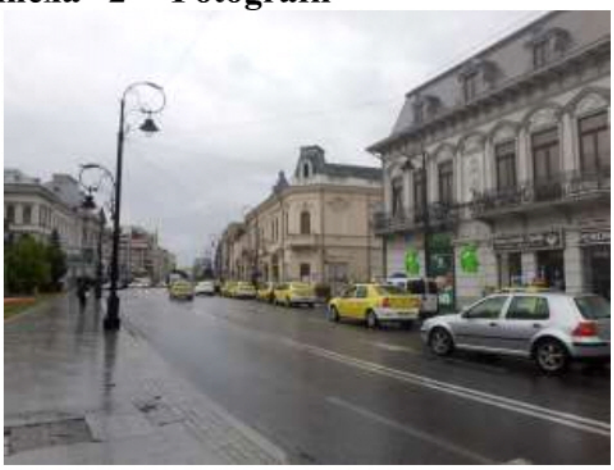
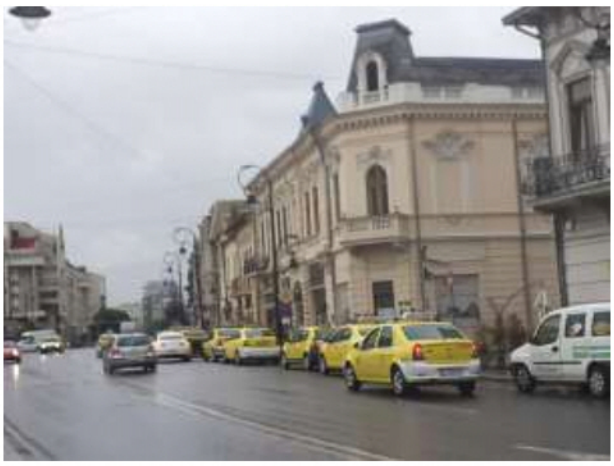
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata

Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata			
Ajustari	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**
	-5%	**-5%**	**-5%**
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este in dindiviziune in			
Ajustari	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**
	0%	**0%**	**0%**
Restrictii de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**
	0%	**0%**	**0%**
Condiţii de finanţare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**
	0%	**0%**	**0%**
Condiţii de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu			
Ajustari	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**
	0%	**0%**	**0%**
Conditii de piata			
Conditiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii,			
	Comp 1	**Comp 2**	**Comp 3**
Comparabila vs Subiect	**similar**	**similar**	**similar**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**
Procent ajustare aplicat	**0%**	**0%**	**0%**
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de			
	Comp 1	**Comp 2**	**Comp 3**
Comparabila vs Subiect	**similar**	**mai slaba**	**similar**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**ajustare pozitiva**	**nu se ajusteaza**
Procent ajustare aplicat	**0%**	**5%**	**0%**
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies di localizare			
Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata			
	Comp 1	**Comp 2**	**Comp 3**
Comparabila vs Subiect	**similara**	**mai mare**	**mai mare**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**ajustare pozitiva**	**ajustare pozitiva**
Procent ajustare aplicat	**0%**	**5%**	**5%**
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete			
Utilitati			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati			
	Comp 1	**Comp 2**	**Comp 3**
Comparabila vs Subiect	**superioare**	**superioare**	**superioare**
Tip de ajustare aplicat	**ajustare negativa**	**ajustare negativa**	**ajustare negativa**
Procent ajustare aplicat	**-2%**	**-2%**	**-2%**
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu			

Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii			
	Comp 1	**Comp 2**	**Comp 3**
Comparabila vs Subiect	**similara**	**similara**	**similara**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**
Procent ajustare aplicat	**0%**	**0%**	**0%**
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
Finisaje			
In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute			
	Comp 1	**Comp 2**	**Comp 3**
Comparabila vs Subiect	**existenta**	**existenta**	**existenta**
Tip de ajustare aplicat	**ajustare negativa**	**ajustare negativa**	**ajustare negativa**
Procent ajustare aplicat	**-10%**	**-10%**	**-10%**
Ajustarile au fost estimate tinand cont de diferentele de amenajari existiente pe teren dintre propietatea subiect si			

,

Anexa 2 Fotografii

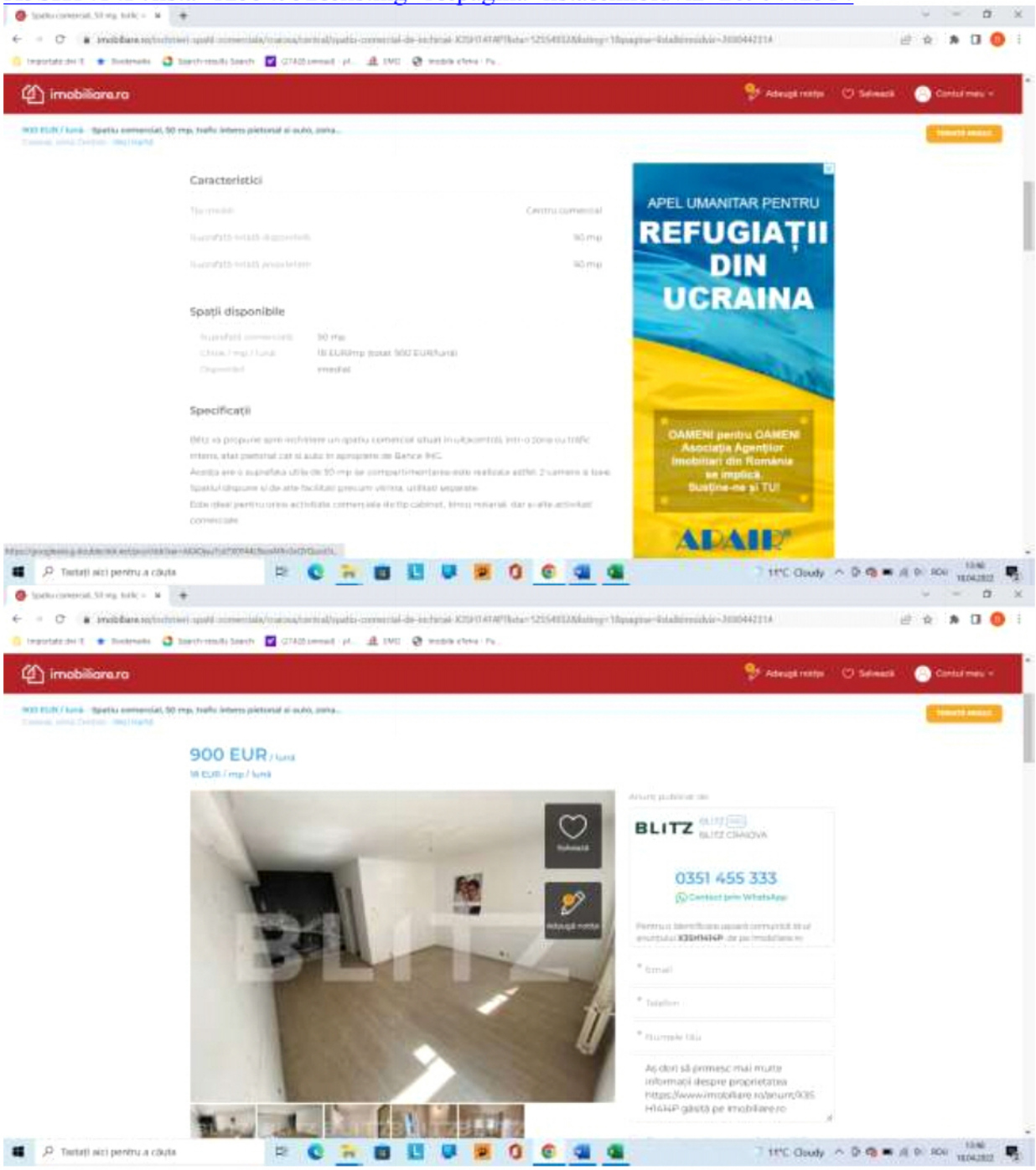



Anexa 3 Oferte

COMPARABILE CHIRII

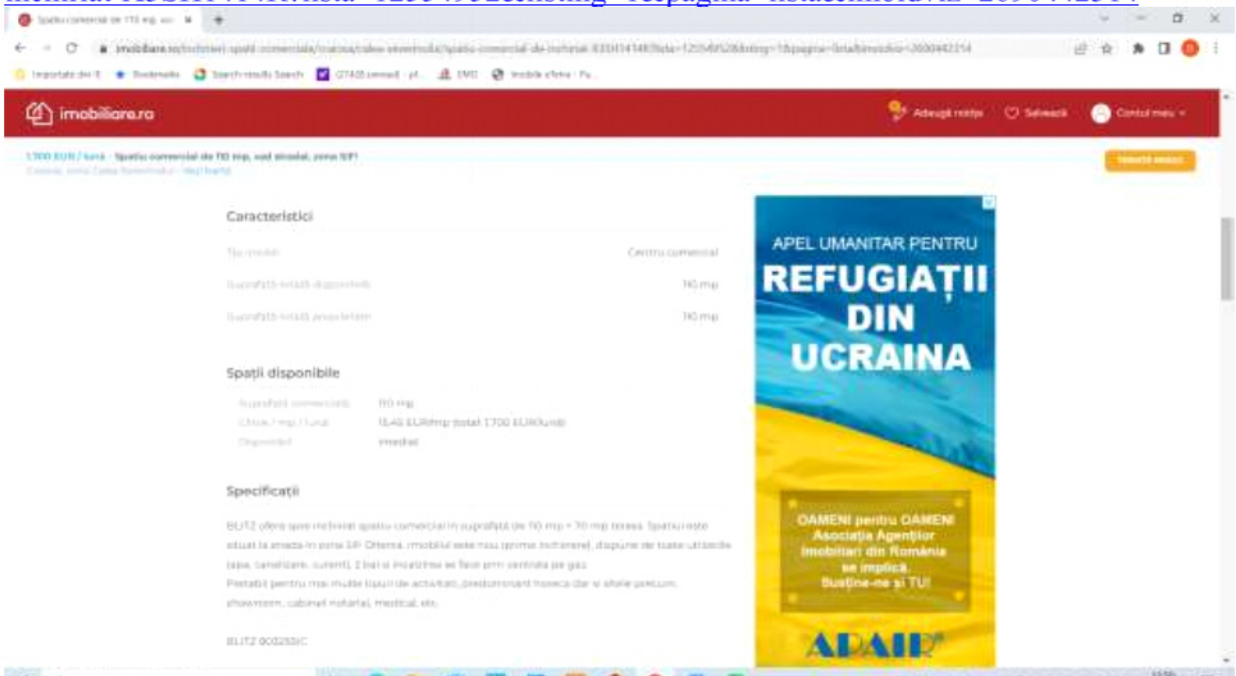
COMPARABILA 1

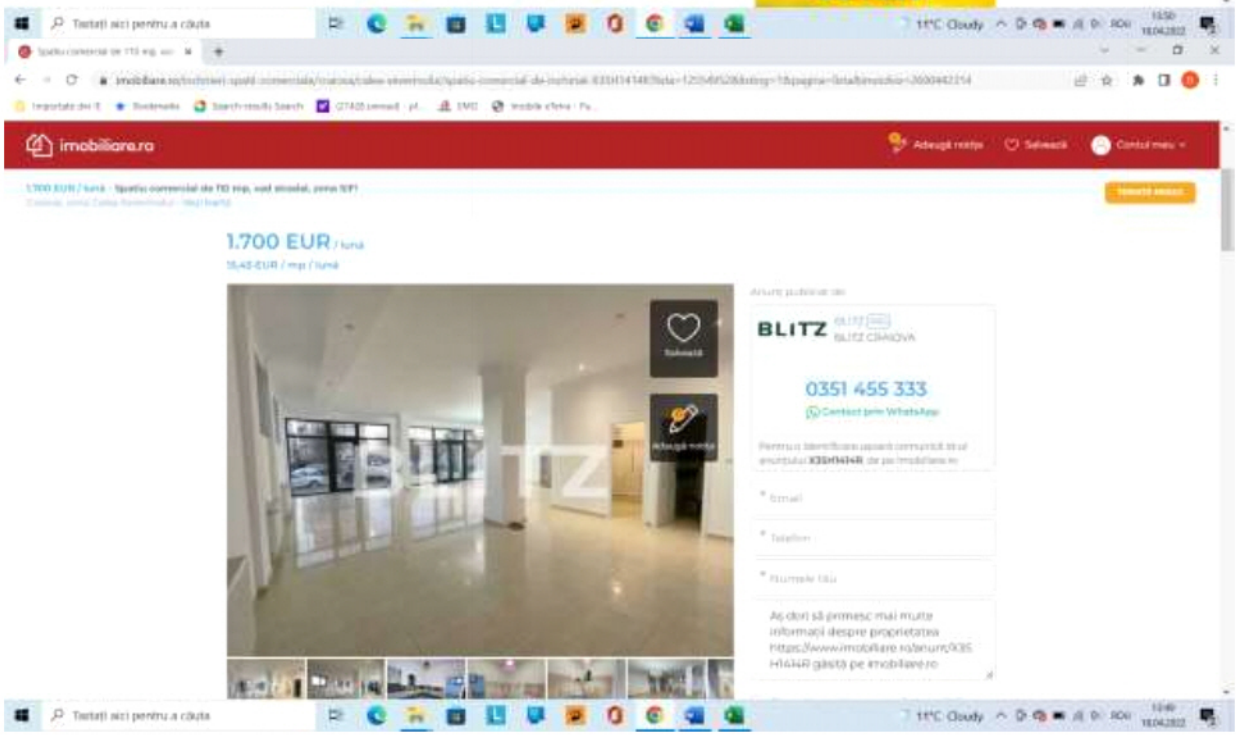
https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/craiova/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X3SH1414P?lista=12554952&listing=1&pagina=lista&imoidviz=2690442314



COMPARABILA 2

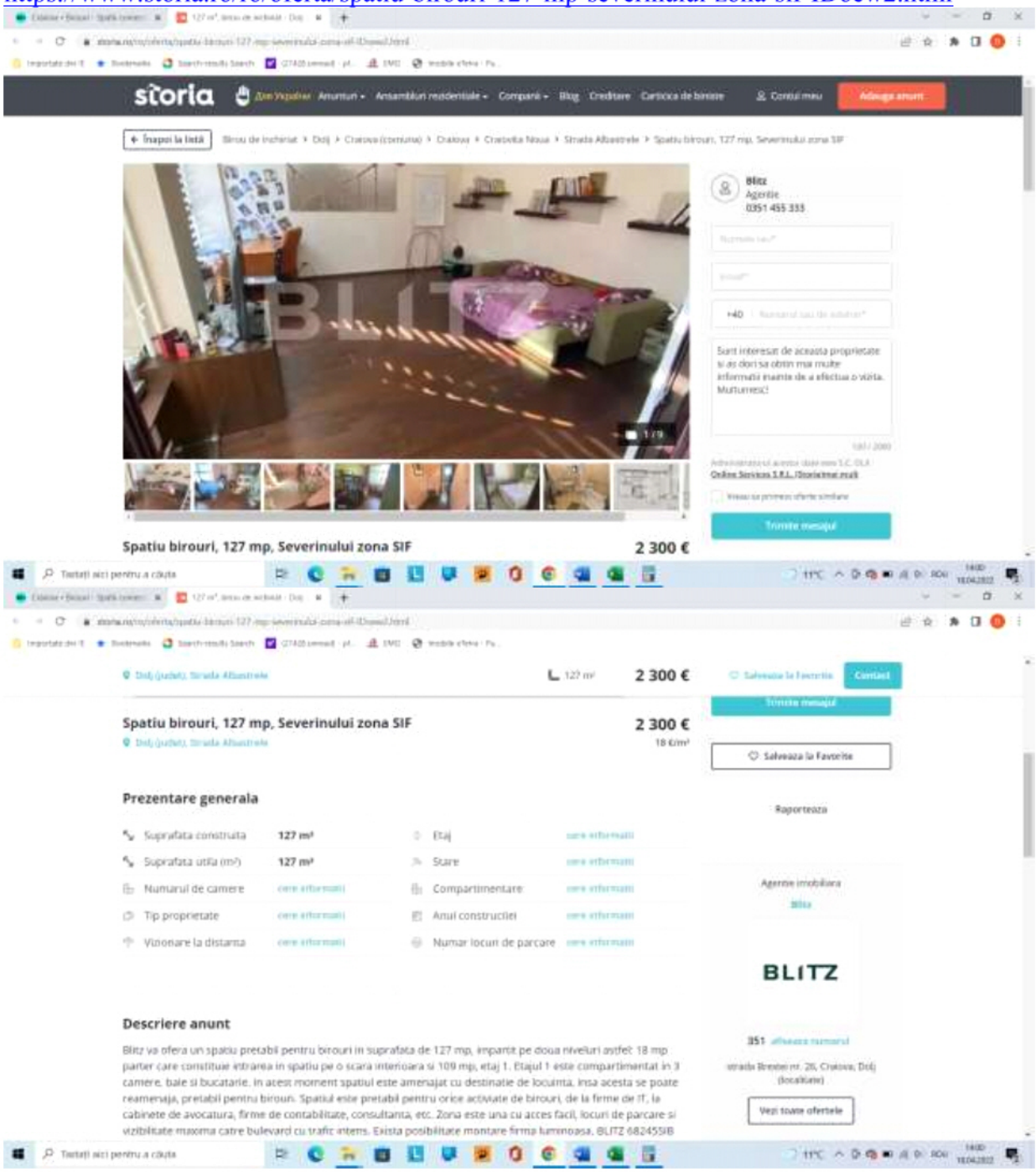
https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/craiova/calea-severinului/spatiu-comercial-de-inchiriat-X3SH1414R?lista=12554952&listing=1&pagina=lista&imoidviz=2690442314





COMPARABILA 3

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



Anexa 4 Documente de proprietate

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

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

DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.75974 /26.04 . 2021

CĂTRE,
BLĂNARIU MIHAI DUMITRU

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

Având în vedere Contractul de Servicii nr.81999/11.06.2020, în vigoare, ce are ca obiect ,,Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova", în conformitate cu cerinţele cerinţele din caietul de sarcini - capitolul 6, paragraful 6.2, potrivit căruia : ,,Pe perioada derulării contractului, Primăria Municipiului Craiova poate solicita justificat, fără plată, refacerea unui raport de evaluare." , precum şi cu cu obligaţiile asumate în contract, vă solicităm să reanalizaţi raportul de evaluare ce stabileşte preţul de închiriere al spațiului situat în Craiova, str.A. I. Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, ce aparţine domeniului privat al municipiului Craiova, potrivit HCL nr. 226/2010, anexa 1A, poz. 356, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr.165/2020.

Mulţumim pentru colaborare!

Nume şi prenume	Funcţia	Data	Semnatura
Verificat: Gâlea Ionuţ Cristian	Director executiv	26.04.2021	
Mitucă Lucian Cosmin	Şef Serviciu	26.04.2021	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	26.04.2021	

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

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 165

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

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

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

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

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a, art.287 lit.b și art.297 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂŞTE:

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

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

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Stelian BĂRĂGAN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

ANEXA NR.2 la Hotărârea nr.

Modificarea inventarului domeniului privat

Nr. Crt.	Denumirea bunului	mp	poziţia din inventar, anexa, HCL	Nr inv.	Valoare Inv/lei.	poziţia, anexa, HCL administrare
1	Locuinţă str. Unirii nr.31(fost 55) -27.63mp	27,63	334-2A-522/2007; 16-1A-183/2009; 340-1A-226/2010	11000697	**28806,08**	246-A-282/2008; 86-1A-225/2010
2	Teren str M.V. Frunze nr.10, actual str. Gral Dragalina nr. 12 -1484mp	1485	658-2A-522/2007	41000207	**1159755.30**	531-A-282/2008
3	Teren str.Calea Severnului nr.20 , aferent bl. 402A -414mp	414		41001149	**160542**	
4	Spaţiu A. I. Cuza nr.6 -128.1mp(subsol 19.27mp cu 62.17mp, parter 46.66mp)	128,1	377-2A-522/2007; 14-1A-183/2009; 356-1A-226/2010	11000237	**316194**	266-A-282/2008; 102-1A-225/2010

Preşedinte de şedinţă,

MUNICIPIUL CRAIOVA

FISA MIJLOC FIX

Cod: 14-2-2

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

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

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

- Denumirea de „spațiu A. I. Cuza, nr. 6" se modifică în spațiu comprus din 2 camere subsol, în suprafață de 19,27 mp și 62,17 mp și parter în suprafață de 46,66 mp';
- Se majorează valoarea de inventar de la 126.706,74 lei la 318.194,44 lei.

126.706,74 : 51,01 = 2483,95 lei / mp.

19,27 + 62,17 + 46,66 = 128,1 total suprafață

128,1 - 51,01 = 77,09 mp

77,09 × 2483,95 = 191.487,70 lei

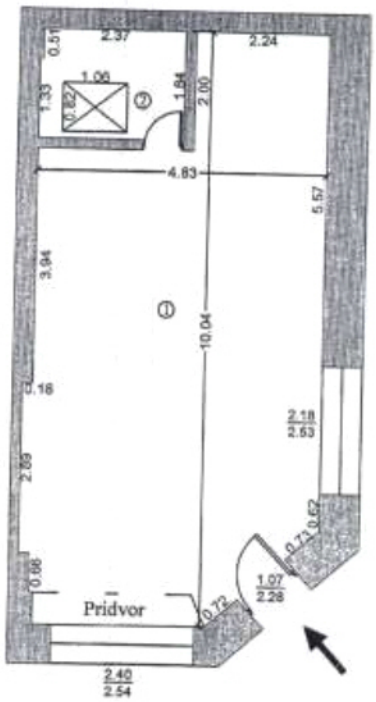
126.706,74 + 191.487,70 = 318.194,44 lei

RELEVEU C1-Parter

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata utila	Adresa imobilului
	46.66mp	Craiova,str. A.I.Cuza, nr.6, Parter

Cartea Funciara Colectiva nr.		UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuala(UI)		CF individuala	



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

DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Intocmit:
Stefanescu Anca

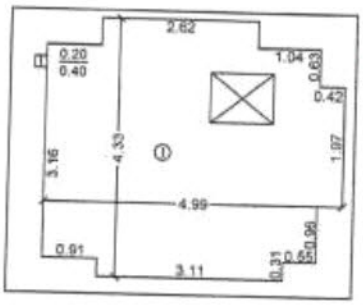
Data: 03.07.2017

RELEVEU C1-Subsol

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata utila	Adresa imobilului
	19.27mp	Craiova,str. A.I.Cuza, nr.6, Subsol

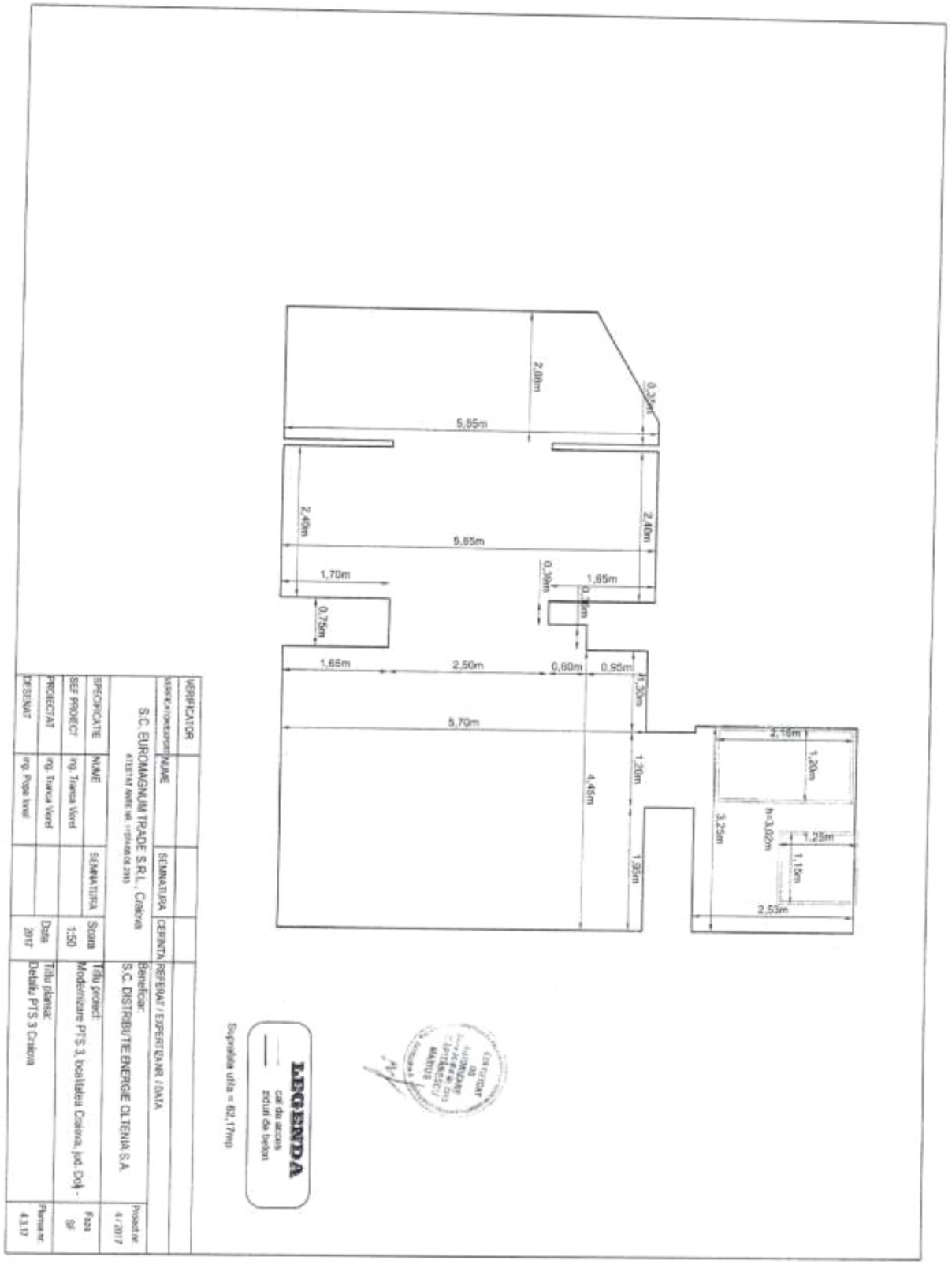
Cartea Funciara Colectiva nr.		UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuala(UI)		CF individuala	



Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Subsol	19.27
Suprafata utila= 19.27mp		
Suprafata totala= 19.27mp		

DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Intocmit: Data: 03.07.2017


2,00m
0,30m
5,85m
2,40m
2,40m
5,85m
1,70m
0,30m
1,65m
0,30m
0,75m
1,65m
2,50m
0,60m
0,90m
0,30m
5,70m
2,15m
1,20m
1,20m
4,45m
3,25m
h=3,02m
1,25m
1,15m
1,30m
2,53m
LEGENDA
cai de acces
ziduri de beton
Suprafata utila = 62,17mp
VERIFICATOR
PROIECTANT
NUME
SEMNATURA
S.C. EUROMAGNUM TRADE S.R.L. Craiova
SPECIFICATIE
NUME
SEMNATURA
SEF PROIECT
ing. Tranca Viorel
PROIECTAT
ing. Tranca Viorel
DESENAT
ing. Popa Ionut
Scara
1:50
Data
2017
CERINTA
REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Beneficiar:
S.C. DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A.
Titlu proiect:
Modernizare PTS 3, localitatea Craiova, jud. Dolj -
Titlu plansa:
Detaliu PTS 3 Craiova
Proiect nr.
4 / 2017
Faza
SF
Planse nr.
4.3.17

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 78805/20.04.2022

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 78737/2022,
- Raportul nr. 78747/2022 al Directiei Patrimoniu;
- Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.165/2020, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 și alin.3 lit. g) 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 al Municipiului Craiova :

- însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea preţului de închiriere al spaţiului în suprafaţă de 51,01 mp, care aparţine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza nr.6 , în cuantum de 45.373 lei anual (889.49 lei/mp/an) echivalent 9.182 euro anual (180,00 euro/mp/an), respectiv în cuantum de 3.781 lei lunar (74,12 lei/mp/lună) echivalent a 765 euro lunar (15,00 euro/mp/lună) , valorile nu includ T.V.A. , conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea si legalitatea in solidar cu intocmitorul inscrisului
Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului administrativ
Semnatura:

EVALUARI PROPRIETĂŢI 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@gmail.com***	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI INTREPRINDERI		

Nr. Inreg. 20220419OF01 din 19.04.2022

CATRE,

MUNICIPIUL CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
IN ATENTIA DIRECTIEI PATRIMONIU

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 78724
Ziua 20 Luna 04 Anul 2022

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare:

1. RAPORT 2022041801 Inchiriere Sp. comercial str. AI Cuza nr. 6

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA
Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru
Nr. leg. 10737