

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al chiriei lunare aferentă închirierii, prin licitație publică, a spațiului, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în cadrul Policlinicii Stomatologice Craiovița Nouă, bvd.Oltenia, nr.41**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.01.2021;

Având în vedere referatul de aprobare nr.1854/2021, raportul nr.2025/2021 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.3868/2021 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al chiriei lunare aferentă închirierii, prin licitație publică, a spațiului, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în cadrul Policlinicii Stomatologice Craiovița Nouă, bvd.Oltenia, nr.41;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.118/2020 referitoare la scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a spațiului cu destinația de cabinet medical stomatologic, situat în cadrul Policlinicii Stomatologice Craiovița Nouă, bdul.Oltenia, nr.41;

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;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al chiriei lunare aferentă închirierii, prin licitație publică, a spațiului, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în cadrul Policlinicii Stomatologice Craiovița Nouă, bvd.Oltenia, nr.41, în suprafață totală de 23,19 mp (12,66 mp-suprafața cabinetului, la care se adaugă cota indiviză aferentă spațiilor comune, în suprafață de 10,53 mp), la suma anuală de 5.353,00 lei, echivalentul a 1.099,00 euro (230,85 lei/mp/an, echivalentul a 47,41 euro/mp/an), respectiv valoarea lunară de 446,00 lei, echivalentul a 92,00 euro (19,24 lei/mp/lună, echivalentul a 3,95 euro/mp/an), 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 Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**AVIZAT,**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Nicoleta MIULESCU**

**UNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici**  
**Nr.1854/06.01.2021**

**Referat de aprobare**

**la Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare întocmit de Blănariu Mihail – Dumitru P.F.A., ce are ca obiect stabilirea prețului de pornire al chiriei lunare aferentă închirierii prin licitație publică a spațiului cu destinația de cabinet medical stomatologic situat în Craiova, B-dul Oltenia, nr.41, în suprafață totală de 23,19 mp**

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.118/26.03.2020 s-a aprobat scoaterea la licitație în vederea închirierii pe o perioadă de 5 ani, a spațiului cu destinația de cabinet medical stomatologic, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în cadrul Policlinicii Stomatologice Craiovița Nouă din municipiul Craiova, B-dul Oltenia nr. 41, în suprafață totală de 23,19 mp, din care: 12,66 mp – suprafața cabinetului medical, la care se adaugă cota indiviză aferentă spațiilor comune, de 10,53 mp, ce reprezintă cota indiviză la spațiile comune (hol, casa scării, wc-uri, cameră de gardă, vestiar, spălătorie, săli de așteptare).

Potrivit art.3 din Hotărârea Consiliului Local nr.118/26.03.2020, chiria lunară aferentă închirierii prin licitație publică a spațiului menționat mai sus, va fi stabilită prin raport de evaluare care va fi însușit de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.118/26.03.2020, în conformitate cu prevederile art.108, art.129 alin.1 și alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.1 și alin. 3, lit.g, art.154, alin.1 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, este necesar și oportun, promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare întocmit de BLANARIU MIHAIL - DUMITRU P.F.A., ce are ca obiect stabilirea prețului de pornire al chiriei lunare aferentă închirierii prin licitație publică, a spațiului cu destinația de cabinet medical stomatologic, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în cadrul Policlinicii Stomatologice Craiovița Nouă din Municipiul Craiova, B-dul Oltenia nr. 41, în suprafață totală de 23,19 mp (12,66 mp la care se adaugă cota indiviză aferentă spațiilor comune în suprafață de 10,53 mp).

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

**Director Executiv**  
**Ionuț Cristian GÂLEA**

**Șef Serviciu,**  
**Victor COSTACHE**

### **Raport**

**privind însușirea Raportului de Evaluare întocmit de Blănariu Mihail – Dumitru P.F.A., ce are ca obiect stabilirea prețului de pornire al chiriei lunare aferentă închirierii prin licitație publică a spațiului cu destinația de cabinet medical stomatologic situat în Craiova, B-dul Oltenia, nr.41, în suprafață totală de 23,19 mp**

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.118/26.03.2020 s-a aprobat scoaterea la licitație în vederea închirierii pe o perioadă de 5 ani, a spațiului cu destinația de cabinet medical stomatologic, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în cadrul Policlinicii Stomatologice Craiovița Nouă din municipiul Craiova, B-dul Oltenia nr. 41, în suprafață de 12,66 mp, la care se adaugă cota indiviză aferentă spațiilor comune în suprafață de 10,53 mp, ce reprezintă cota indiviză la spațiile comune (hol, casa scării, wc-uri, cameră de gardă, vestiar, spălătorie, săli de așteptare).

Potrivit art.3 din Hotărârea Consiliului Local nr.118/26.03.2020, chiria lunară aferentă închirierii prin licitație publică a spațiului menționat mai sus, va fi stabilită prin raport de evaluare care va fi însușit de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.118/26.03.2020, având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.81999/2020, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea cuantumului chiriei aferent spațiului cu destinația de cabinet stomatologic, în suprafață totală de 23,19 mp, situat în Municipiul Craiova, B-dul Oltenia nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă), proprietate privată a Municipiului Craiova, aflat în administrarea Consiliului Local.

În urma solicitării/comandă nr.96404/02.07.2020, făcută de către autoritatea locală către Blănariu Mihail – Dumitru P.F.A, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, administrator al entității Blănariu Mihail - Dumitru P.F.A., acesta a întocmit raportul de evaluare nr.2020121102/11.12.2020, ce determină valoarea de piață și chiria pentru spațiul cu destinația de cabinet medical stomatologic, care se regăsește în anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare nr.2020121102/11.12.2020 întocmit de Evaluator Blănariu Mihail Dumitru a fost estimat cuantumul chiriei pentru spațiul menționat mai sus, înțelegând prin aceasta chiria la ”valoarea de piață”.

Astfel, în cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a chiriei anuale în cuantum de 5.353,00 lei echivalentul a 1.099,00 euro (230,85 lei/mp/an echivalentul a 47,41 euro/mp/an), respectiv valoarea lunară de 446,00 lei, echivalentul a 92,00 euro (19,24 lei/mp/lună, echivalentul a 3,95 euro/mp/an). Valorile nu contin T.V.A.

Conversia lei/euro a fost făcută la 4.8693 lei pentru un euro, având ca element de referință cursul BNR, la data de 11.12.2020.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare: 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 105 - Abordări și metode de evaluare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.118/26.03.2020 în conformitate cu prevederile art.108, art.129 alin.1 și alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.1 și alin. 3, lit.g, art.154, alin.1 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova :

- însușirea Raportului de Evaluare (Anexa la prezentul raport), în vederea stabilirii prețului de pornire al chiriei lunare aferentă închirierii prin licitație publică, a spațiului cu destinația de cabinet medical stomatologic, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în cadrul Policlinicii Stomatologice Craiovița Nouă din Municipiul Craiova, B-dul Oltenia nr. 41, în suprafață totală de 23,19 mp (12,66 mp - suprafața cabinetului, la care se adaugă cota indiviză aferentă spațiilor comune în suprafață de 10,53 mp), **la suma anuală de 5.353,00 lei echivalentul a 1.099,00 euro (230,85 lei/mp/an echivalentul a 47,41 euro/mp/an), respectiv valoarea lunară de 446,00 lei, echivalentul a 92,00 euro (19,24 lei/mp/lună, echivalentul a 3,95 euro/mp/an).Valoarile nu contin TVA.**

**Director Executiv,  
Cristian Ionuț GÂLEA**

**Șef Serviciu,  
Victor COSTACHE**

**Vizat,  
Control Financiar - Preventiv  
Direcția Economico – Financiară  
insp. Rugeanu Simona Crenguța**

**Întocmit,  
cons. Daniela Radu**



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |            |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|
| EVALUARI<br>PROPRIETĂȚI<br>IMOBILIARE | <b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..</b><br><b>F16/693/2008: CUI 24317899</b><br><b>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4,</b><br><b>judetul Dolj.</b><br><b>Tel: 0728977411; 0766444770</b><br><b>e-mail: pfablanariu@gmail.com</b> | EVALUARI<br>BUNURI<br>MOBILE |            |
| <b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |            |
| Nr. raport                            | 2020121102                                                                                                                                                                                                                                       | din                          | 11.12.2020 |

## RAPORT DE EVALUARE

### - PROPRIETATI IMOBILIARE –



**Amplasare.** Imobilul se află la în Municipiul Craiova, str. B-dul Oltenia nr.41, 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

-2020-

## **SCRISOARE DE INAINTARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 96404 din 02.07.2020, 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 14.12.2020.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară tip spațiu cu destinație cabinet stomatologic în suprafața de 23,19 mp din care: 12,66 mp reprezintă suprafața cabinetului medical stomatologic identificat la etaj, poz. nr. 29 din releveul imobilului, la care se adaugă spații comune, respectiv în suprafața de 10,53 mp, ce reprezintă cota indiviză la spațiile comune (hol, casa scării, wc-uri, camera de gardă, vestiar, spalatorie, sală de așteptare, sala de așteptare, sala sterilizare, fisier, etc), situată în Municipiul Craiova, Bulevardul Oltenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologica Craiova Noua), județul Dolj.

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

- Scopul evaluării este asistarea proprietarului în vederea închirierii, pe o perioadă de 5 ani, a spațiului cu destinație cabinet stomatologic în suprafața de 23,19 mp din care: 12,66 mp reprezintă suprafața cabinetului medical stomatologic identificat la etaj, poz. nr. 29 din releveul imobilului, la care se adaugă spații comune, respectiv în suprafața de 10,53 mp, ce reprezintă cota indiviză la spațiile comune (hol, casa scării, wc-uri, camera de gardă, vestiar, spalatorie, sală de așteptare, sala de așteptare, sala sterilizare, fisier, etc), estimându-se valoarea de piață a chiriei, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020;
- Pentru determinarea valorii de piață a chiriei s-a utilizat abordarea prin piață - metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București;
- Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului proprietarului;

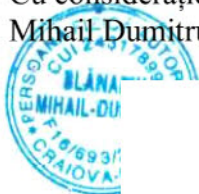
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

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

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

| Suprafata totala | Suprafata utila cab. stomatologic | Suprafata parti comune | Valoare de piata a chiriei anuale |              |                                  |                     |
|------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------|
|                  |                                   |                        | 5.353 lei echivalent a            | 1.099 euro   | ( 230,85 lei/mp/an echivalent a  | 47,41 euro/mp/an )  |
| 23,19 mp         | 12,66 mp                          | 10,53 mp               | Valoare de piata a chiriei lunare |              |                                  |                     |
|                  |                                   |                        | 446 lei/luna echivalent a         | 92 euro/luna | ( 19,24 lei/mp/luna echivalent a | 3,95 euro/mp/luna ) |

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Instructiunile evaluării</b>                                                                | <b>5</b>  |
| <b>Sinteza raportului</b>                                                                      | <b>7</b>  |
| <b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>                                          | <b>10</b> |
| 1.1. <i>Identificarea clientului</i>                                                           | 10        |
| 1.2. <i>Obiectul evaluării</i>                                                                 | 10        |
| 1.3. <i>Amplasare</i>                                                                          | 10        |
| 1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>                                       | 10        |
| 1.5. <i>Proprietar</i>                                                                         | 10        |
| 1.6. <i>Solicitantul raportului</i>                                                            | 10        |
| 1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>                                                            | 11        |
| 1.8. <i>Destinatarul raportului</i>                                                            | 11        |
| 1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>                       | 11        |
| 1.10. <i>Data evaluării</i>                                                                    | 11        |
| 1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>                                                      | 12        |
| 1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>                                                | 12        |
| 1.13. <i>Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>      | 12        |
| 1.14. <i>Ipoze restrictive si condiții limitative</i>                                          | 12        |
| 1.15. <i>Sursele de informare</i>                                                              | 13        |
| 1.16. <i>Riscul evaluării</i>                                                                  | 13        |
| 1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>                                                       | 14        |
| 1.18. <i>Dezvaluiri si publicare de date</i>                                                   | 14        |
| <b>Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății</b>                         | <b>15</b> |
| 2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>                                                             | 15        |
| 2.2. <i>Analiza pieței</i>                                                                     | 15        |
| <b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>                                                         | <b>18</b> |
| 3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>                                             | 18        |
| <b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>                                                     | <b>21</b> |
| 4.1. <i>Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe</i>                                | 21        |
| <b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b> | <b>23</b> |
| <b>Anexe</b>                                                                                   | <b>24</b> |



## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a chiriei în vederea închirierii acestuia.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, 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, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor 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, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului 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 și 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 și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezervă, certificăm următoarele:

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

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

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

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

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.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare 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 misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat  
Blănarîu 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, 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, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din următorul imobil, aparținând domeniului public de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA:

- spațiu cu destinație cabinet stomatologic în suprafața de 23,19 mp din care: 12,66 mp reprezintă suprafața cabinetului medical stomatologic identificat la etaj, poz. nr. 29 din releveul imobilului, la care se adaugă spații comune, respectiv în suprafața de 10,53 mp, ce reprezintă cota indiviză la spațiile comune (hol, casa scării, wc-uri, camera de gardă, vestiar, spălătorie, sală de așteptare, sala de așteptare, sala sterilizare, fisier, etc).

**Amplasare.** Imobilul se află la în Municipiul Craiova, Bulevardul Oltenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologica Craiova Noua), județul Dolj.

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea închirierii proprietății imobiliare tip spațiu cu destinație cabinet stomatologic în suprafața de 23,19 mp din care: 12,66 mp reprezintă suprafața cabinetului medical stomatologic identificat la etaj, poz. nr. 29 din releveul imobilului, la care se adaugă spații comune, respectiv în suprafața de 10,53 mp, ce reprezintă cota indiviză la spațiile comune (hol, casa scării, wc-uri, camera de gardă, vestiar, spălătorie, sală de așteptare, sala de așteptare, sala sterilizare, fisier, etc), definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

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.

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

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

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

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

**Inspekția** bunurilor la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **11.12.2020**.

**Data evaluării** proprietății este **11.12.2020**.

**Data raportului** de evaluare este **11.12.2020**

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada octombrie 2020 – decembrie 2020, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

Valoarea estimată este valoarea de chirie în vederea închirierii spațiului cu destinație de cabinet stomatologic.

Pentru determinarea chiriei de piață a imobilului s-a utilizat abordarea prin piață - metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București

***“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 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV 104, SEV 105, SEV230, GEV630.

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”.***

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

| Suprafata totala | Suprafata utila cab. stomatologic | Suprafata parti comune | Valoare de piata a chiriei anuale |              |                     |                                  |
|------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|
|                  |                                   |                        | 5.353 lei echivalent a            | 1.099 euro   | ( 230,85 lei/mp/an  | echivalent a 47,41 euro/mp/an )  |
| 23,19 mp         | 12,66 mp                          | 10,53 mp               | Valoare de piata a chiriei lunare |              |                     |                                  |
|                  |                                   |                        | 446 lei/luna echivalent a         | 92 euro/luna | ( 19,24 lei/mp/luna | echivalent a 3,95 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;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori



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

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 și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 1**

### **Termenii de referință ai evaluării**

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț 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, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din următorul imobil, aparținând domeniului public de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA:

- spațiu cu destinație cabinet stomatologic în suprafața de 23,19 mp din care: 12,66 mp reprezintă suprafața cabinetului medical stomatologic identificat la etaj, poz. nr. 29 din releveul imobilului, la care se adaugă spații comune, respectiv în suprafața de 10,53 mp, ce reprezintă cota indiviză la spațiile comune (hol, casa scării, wc-uri, camera de garda, vestiar, spalatorie, sală de așteptare, sala de așteptare, sala sterilizare, fisier, etc)

#### **1.3. Amplasare:**

Imobilul se află la în Municipiul Craiova, Bulevardul Oltenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologica Craiova Noua), județul Dolj.

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

#### **1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea închirierii proprietății imobiliare tip spațiu cu destinație cabinet stomatologic în suprafața de 23,19 mp din care: 12,66 mp reprezintă suprafața cabinetului medical stomatologic identificat la etaj, poz. nr. 29 din releveul imobilului, la care se adaugă spații comune, respectiv în suprafața de 10,53 mp, ce reprezintă cota indiviză la spațiile comune (hol, casa scării, wc-uri, camera de garda, vestiar, spalatorie, sală de așteptare, sala de așteptare, sala sterilizare, fisier, etc), definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

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.

#### **1.5. Proprietar**

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

#### **1.6. Solicitantul raportului**

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

### **1.7. Beneficiarul raportului**

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

### **1.8. Destinatarii raportului**

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

### **1.9. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii**

Valoarea estimată este valoarea de chirie în vederea închirierii spațiului cu destinație de cabinet stomatologic.

Pentru determinarea chiriei de piață a imobilului s-a utilizat abordarea prin piață - metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București

***“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 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV 104, SEV 105, SEV230, GEV630).

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 chiriei de piață în vederea închirierii, este detaliată în anexele prezentului raport.

### **1.10. Data evaluării**

Data inspecției: 11.12.2020

Data evaluării: 11.12.2020

Data raportului: 11.12.2020

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei octombrie 2020 - decembrie 2020, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.



### **1.11. Forma de exprimare a valorii**

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

Cursul valutar BNR la data de 11.12.2020 este 1 Euro = 4, 8693 lei

### **1.12. Drepturile de proprietate evaluate**

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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

- HOTARARE nr. 118 din 26.03.2020 privind scoparea la licitație publică, în vederea închirierii, a spațiului cu destinația de cabinet medical stomatologic, situat în cadrul Policlinicii Stomatologice Craiova Nouă, b-dul Oltenia, nr. 41
- Relevu.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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

### **1.13. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

În prezentul raport de evaluare s-a ținut cont de prevederile SEV100 Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Implementare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104, SEV 105 Abordări și metode de evaluare, Tipuri ale valorii, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8), GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

### **1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative**

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi vândut, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile 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 neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Chiria a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

- Deținerea 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 conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.



- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

### **1.15. 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.

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiză, 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 și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, intrat în vigoare în data de 05.07.2019 cu modificările și completările ulterioare, OUG 57/2019 privind Codul Administrativ; Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 20 din 30.01.2020) .

### **1.16. Riscul evaluării**

Părerile noastre asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

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

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, chirie și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

### **1.17. Clauze de confidențialitate**

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

### **1.18. Dezvaluire și publicare de date**

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

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,

Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarîu Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 2**

### **Considerații generale despre evaluarea proprietății**

#### **2.1. Cea mai bună utilizare**

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

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

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scopul de închiriere este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren intravilan curți construcții - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, se observă ca alternativă care indeplinește toate testele este ca spațiu cu destinație de cabinet stomatologic închiriat.

Aceasta este:

- permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism;
- fizic posibilă: în cazul utilizării ca imobil închiriat, posibilitatea fizică este evidentă;
- fezabilitatea financiară și maximă productivitate: în zonă nu există proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate cu spațiu destinație de cabinet stomatologic închiriat. Pentru imobilul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca spațiu cu destinație de cabinet stomatologic închiriat.

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

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice și juridice care doresc să închirieze spații comerciale pentru a fi folosite în diferite activități medicale.

#### **2.2. Analiza pieței**

##### **2.2.1. Definiția pieței**

O **pieță** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip spațiu cu destinație de cabinet stomatologic închiriat.



### **2.2.2. Consideratii generale asupra pieței locale**

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

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

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

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și 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.

### **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 octombrie 2020 – decembrie 2020 pe piața 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 specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.



Efectele crizei economice există și în prezent, piața chiriei de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care închiriază”, cu un număr redus de contracte, al căror chirie este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut. De asemenea cererea este dictată și de trendul de expansiune a firmelor mari de a-și consolida pozițiile pe piață prin achiziționarea de spații sau închirierea acestora.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slabă dinamică a pieței imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței 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 pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor evaluate și de la analiza posibilității ca aceștia să închirieze aceste proprietăți.

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de imobile de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca aceștia să închirieze aceste proprietăți.

*Oferta* de închirieri de imobile de tipul celui evaluat este inferioară cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Piața închirierii de spații comerciale, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special înăsprirea condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

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

## **CAPITOLUL 3**

### **Prezentarea datelor**

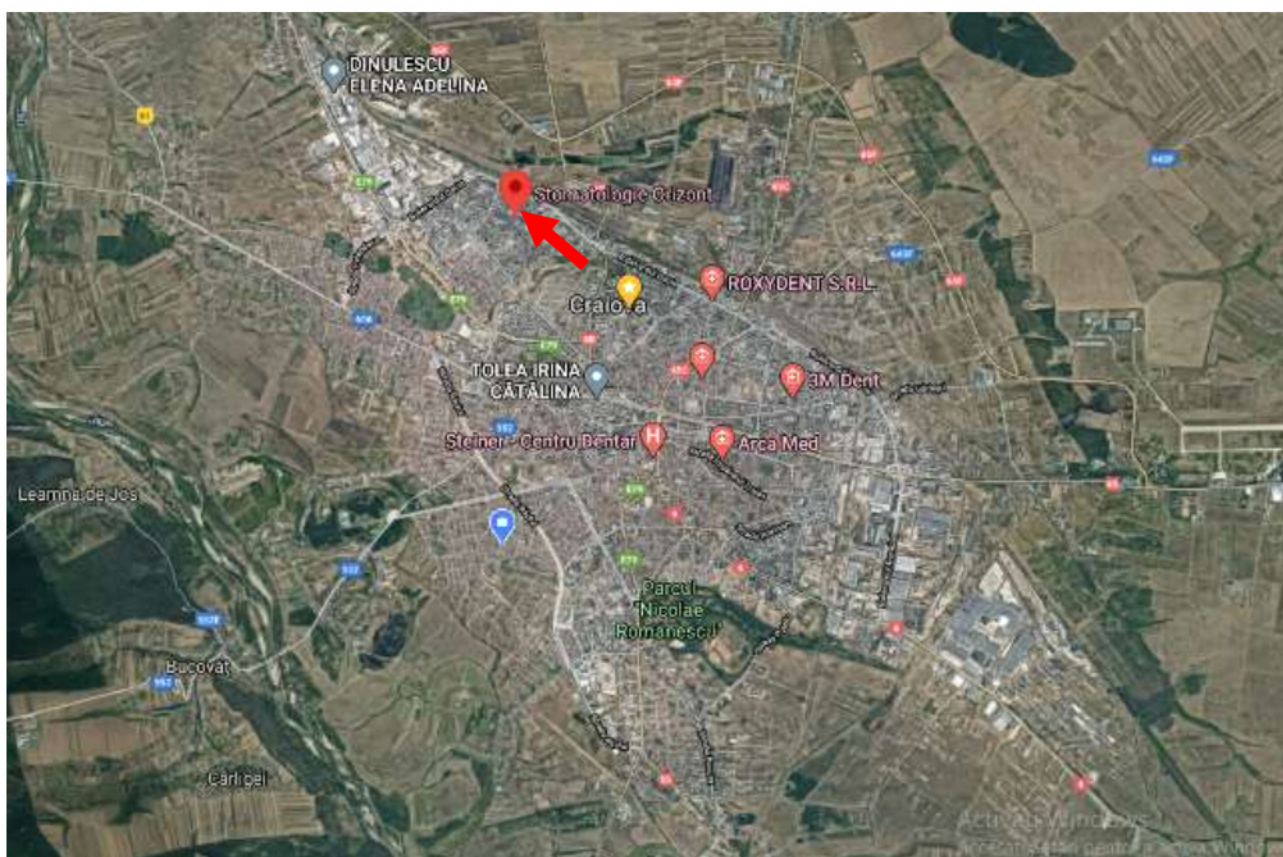
Inspecția imobilului ce aparține domeniului public de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 24.08.2020, în prezența reprezentantului proprietarului.

Bunul imobil a fost achiziționate în etape succesive si ulterior alipit..

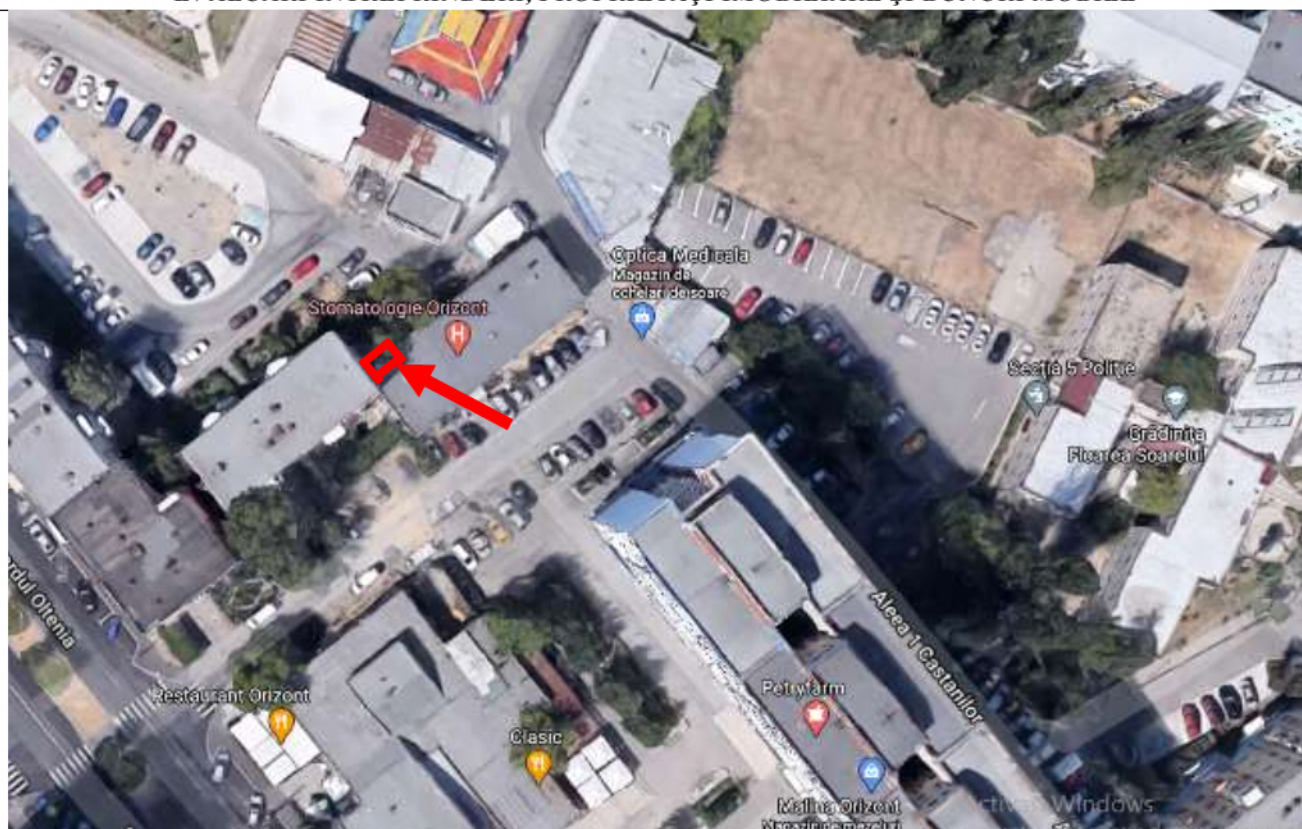
#### **3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului**

##### **3.1.1. Descrierea zonei de amplasare**

Imobilul se află la în zona mediana a Municipiului Craiova, Bulevardul Oltenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologica Craiovița Nouă), județul Dolj







|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zona de amplasare</i>                              | În zona mediana Municipiului Craiova, Bulevardul Oltenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologica Craiova Noua), județul Dolj                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Artere importante de circulație prin apropiere</i> | Pietonal: B-dul Oltenia și Alea 1 Castanilor<br>Auto: B-dul Oltenia și Alea 1 Castanilor                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Caracterul edilitar al zonei</i>                   | Calitatea rețelelor de transport: asfaltate                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Utilități edilitare</i>                            | Tipul zonei: rezidențială-comercială<br>Rețea urbană de energie electrică: existentă<br>Rețea urbană de apă: existentă<br>Rețea urbană de termoficare: existentă<br>Rețea urbană de gaze: existentă<br>Rețea urbană de canalizare: existentă<br>Rețea urbană de telefonie: existentă<br>Rețea urbană de transmisii de date: existentă |
| <i>Gradul de poluare al zonei</i>                     | Corespunzător traficului auto                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Ambient</i>                                        | Liniștit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### **3.1.2. Descrierea construcției de bază**

|                       |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Anul P.I.F.</i>    | Estimat înainte 1977                                                                                                                                               |
| <i>Nr. nivele</i>     | P+E                                                                                                                                                                |
| <i>Caracteristici</i> | Structura: beton armat<br>Închideri perimetrale: caramida<br>Compartimentari: caramida tip BCA și beton<br>Finisaje: medii. Necesită operații de reparații curente |
| <i>Stare tehnică</i>  | Satisfăcătoare                                                                                                                                                     |

### **3.1.3. Descrierea spațiului cu destinație de cabinet stomatologic**

|                    |                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <i>Amplasament</i> | La etajul 1 al construcției, camera nr. 29, cu vedere spre Nord- Vest |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Suprafete</i>      | Suprafata totala = 23,19 mp<br>Suprafata utila cabinet stomatologic = 12,66 mp<br>Suprafata spatii comune ce reprezinta cota indiviza la spatiile comune (hol, casa scarii, wc-uri, camera de garda, vestiar, spalatorie, sali de asteptare, sala de asteptare, sala sterilizare, fisier, etc) = 10,53 mp |
| <i>Caracteristici</i> | Finisaje medii formate din: zugraveli lavabile, pardoseli din gresie<br>Tamplarie exterioara: PVC cu geam termopan,<br>Tamplaria interioara usa acces din lemn                                                                                                                                            |
| <i>Utilitati</i>      | Energie electrica: da, neracordate la rețeaua edilitara a orasului<br>Instalatii sanitare: nu<br>Instalatii de caldura: da. Radiator de fonta racordat la sistemul de termificare a orasului. Depransat<br>Aer conditionat: da                                                                            |
| <i>Stare tehnică</i>  | Satisfacatoare. Necesita cheltuieli de montare a obiectelor sanitare (chiuveta si baterie apa), recordare la instalatiile sanitare.                                                                                                                                                                       |

## **CAPITOLUL 4**

### **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 2020.

Astfel pentru estimarea valorii de piață a chiriei a utilizat o abordare: abordarea piața – metoda comparațiilor directe.

#### **4.1. Abordarea prin piața - Metoda comparațiilor directe**

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Premisa majoră a metodei prin comparația vânzării 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 comparații acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnică de comparație, 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.

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru 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, evaluatorii analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață este prezentată în Anexa 1.1. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.1. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a chiriei spațiului este:**

| Suprafața totală | Suprafața utilă cab. stomatologic | Suprafața părți comune | Valoare de piață a chiriei anuale |                                                                   |
|------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|                  |                                   |                        | 5.353 lei echivalent a            | 1.099 euro ( 230,85 lei/mp/an echivalent a 47,41 euro/mp/an )     |
| 23,19 mp         | 12,66 mp                          | 10,53 mp               | Valoare de piață a chiriei lunare |                                                                   |
|                  |                                   |                        | 446 lei/lună echivalent a         | 92 euro/lună ( 19,24 lei/mp/lună echivalent a 3,95 euro/mp/lună ) |



## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

### **Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale**

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

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

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

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020:

- Abordarea prin piață - Metoda comparațiilor directe.

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

| Suprafata totala | Suprafata utila cab. stomatologic | Suprafata parti comune | Valoare de piata a chiriei anuale |                                                                   |
|------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|                  |                                   |                        | 5.353 lei echivalent a            | 1.099 euro ( 230,85 lei/mp/an echivalent a 47,41 euro/mp/an )     |
| 23,19 mp         | 12,66 mp                          | 10,53 mp               | Valoare de piata a chiriei lunare |                                                                   |
|                  |                                   |                        | 446 lei/luna echivalent a         | 92 euro/luna ( 19,24 lei/mp/luna echivalent a 3,95 euro/mp/luna ) |

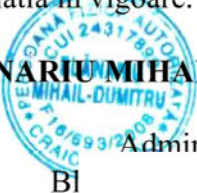
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator

Bl



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

## **ANEXE**

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

## Anexa 1 Calcule

### Anexa 1.1. Abordarea prin piața - Metoda comparațiilor directe

|                                                 |                                                                                                             |                                                |                                                 |                                                          |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                                 |                                                                                                             |                                                |                                                 | ANEXA 1.1.                                               |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b> |                                                                                                             |                                                |                                                 |                                                          |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                        | <b>subiect</b>                                                                                              | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>                 |                                                 |                                                          |
|                                                 |                                                                                                             |                                                |                                                 |                                                          |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>           |                                                                                                             | <b>Comp.1</b>                                  | <b>Comp.2</b>                                   | <b>Comp.3</b>                                            |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                 | <b>?</b>                                                                                                    | <b>5,4</b>                                     | <b>6,7</b>                                      | <b>6,5</b>                                               |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                        |                                                                                                             | <b>oferta vanzare</b>                          | <b>oferta vanzare</b>                           | <b>oferta vanzare</b>                                    |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)              |                                                                                                             | -10%                                           | -10%                                            | -10%                                                     |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)         |                                                                                                             | -0,5                                           | -0,7                                            | -0,7                                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                           |                                                                                                             | 4,9                                            | 6,0                                             | 5,9                                                      |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>        | <b>Integral</b>                                                                                             | <b>Integral</b>                                | <b>Integral</b>                                 | <b>Integral</b>                                          |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate          |                                                                                                             | 0%                                             | 0%                                              | 0%                                                       |
| Preț ajustat (EUR/mp)                           |                                                                                                             | 4,9                                            | 6,0                                             | 5,9                                                      |
| <b>Restricții de utilizare</b>                  | <b>Fara</b>                                                                                                 | <b>Similar</b>                                 | <b>Similar</b>                                  | <b>Similar</b>                                           |
| Ajustare (%)                                    |                                                                                                             | 0%                                             | 0%                                              | 0%                                                       |
| Preț ajustat (EUR/mp)                           |                                                                                                             | 4,9                                            | 6,0                                             | 5,9                                                      |
| <b>Condiții de finanțare</b>                    | <b>La piață</b>                                                                                             | <b>La piață</b>                                | <b>La piață</b>                                 | <b>La piață</b>                                          |
| Ajustare pentru finanțare                       |                                                                                                             | 0%                                             | 0%                                              | 0%                                                       |
| Preț ajustat (EUR/mp)                           |                                                                                                             | 4,9                                            | 6,0                                             | 5,9                                                      |
| <b>Condiții de vanzare</b>                      | <b>Nepartinitoare</b>                                                                                       | <b>Nepartinitoare</b>                          | <b>Nepartinitoare</b>                           | <b>Nepartinitoare</b>                                    |
| Ajustare (%)                                    |                                                                                                             | 0%                                             | 0%                                              | 0%                                                       |
| Preț ajustat (EUR/mp)                           |                                                                                                             | 4,9                                            | 6,0                                             | 5,9                                                      |
| <b>Condiții de piață</b>                        | <b>dec.20</b>                                                                                               | <b>dec.20</b>                                  | <b>dec.20</b>                                   | <b>dec.20</b>                                            |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)           |                                                                                                             | 0%                                             | 0%                                              | 0%                                                       |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)      |                                                                                                             | 0,0                                            | 0,0                                             | 0,0                                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                           |                                                                                                             | 4,9                                            | 6,0                                             | 5,9                                                      |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>          |                                                                                                             |                                                |                                                 |                                                          |
| <b>Localizare</b>                               | <b>Municipiul Craiova, Bulevardul Otenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologica Craiova Noua), judetul Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, cart Rovine, judetul Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, Str. Brestei, judetul Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, langa muzeul Olteniei, judetul Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                    |                                                                                                             | 0%                                             | -15%                                            | -15%                                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                               |                                                                                                             | 0,0                                            | -0,9                                            | -0,9                                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                           |                                                                                                             | 4,9                                            | 5,1                                             | 5,0                                                      |
| <b>Suprafata (mp)</b>                           | <b>12,66</b>                                                                                                | <b>38</b>                                      | <b>54</b>                                       | <b>23</b>                                                |
| Ajustare (%)                                    |                                                                                                             | -10%                                           | -10%                                            | -10%                                                     |
| Ajustare (EUR)                                  |                                                                                                             | -0,5                                           | -0,5                                            | -0,5                                                     |
| Pret ajustat (EURO)                             |                                                                                                             | 4,4                                            | 4,6                                             | 4,5                                                      |
| <b>Utilitati</b>                                | <b>Curent</b>                                                                                               | <b>Toate</b>                                   | <b>Toate</b>                                    | <b>Toate</b>                                             |
| Ajustare (%)                                    |                                                                                                             | -5%                                            | -5%                                             | -5%                                                      |
| Ajustare (EUR/mp)                               |                                                                                                             | -0,2                                           | -0,2                                            | -0,2                                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                           |                                                                                                             | 4,2                                            | 4,4                                             | 4,3                                                      |



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

| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Comerciala</b>       | <b>Comerciala</b> | <b>Comerciala</b> | <b>Comerciala</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ajustare (%)                                                                        |                         | 0%                | 0%                | 0%                |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                         | 0,0               | 0,0               | 0,0               |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                         | 4,2               | 4,4               | 4,3               |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Nesatisfacatoare</b> | <b>Medii</b>      | <b>Medii</b>      | <b>Medii</b>      |
| Ajustare (%)                                                                        |                         | -5%               | -5%               | -5%               |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                         | -0,2              | -0,2              | -0,2              |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                         | <b>3,95</b>       | <b>4,14</b>       | <b>4,05</b>       |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                         | -0,9              | -1,9              | -1,8              |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                         | -17%              | -28%              | -28%              |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                         | 0,91              | 1,86              | 1,82              |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                         | 17%               | 28%               | 28%               |
| Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                         |                   |                   |                   |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>3,95</b>             | <b>EUR/mp</b>     | 1 EUR=            | <b>4,8693</b>     |
|                                                                                     | <b>19,24</b>            | <b>LEI/mp</b>     |                   |                   |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>50</b>               | <b>EUR</b>        |                   |                   |
|                                                                                     | <b>243</b>              | <b>LEI</b>        |                   |                   |

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

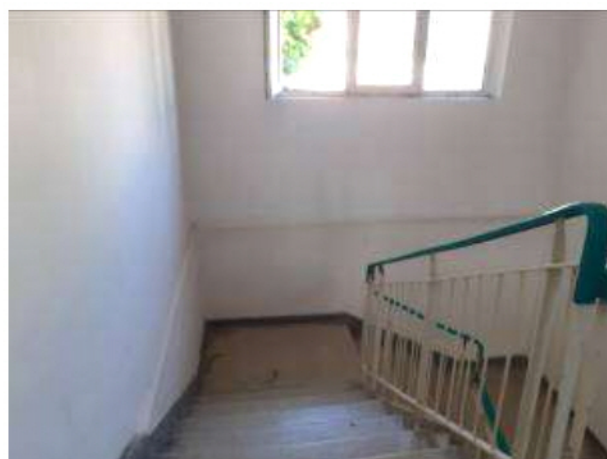
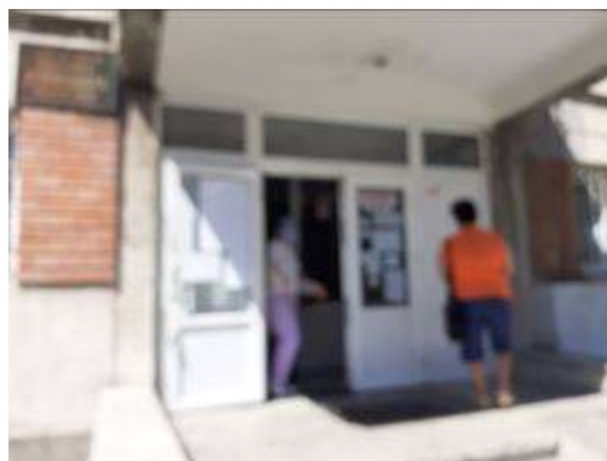
|                                                                                                                                             |                   |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                                                             |                   |                   |                   |
| Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piață          |                   |                   |                   |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                    |                   |                   |                   |
| În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variază pe piața locală în        |                   |                   |                   |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                             | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                             | -10%              | -10%              | -10%              |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.            |                   |                   |                   |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                    |                   |                   |                   |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este în diviziune în cota             |                   |                   |                   |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                             | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                             | 0%                | 0%                | 0%                |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                              |                   |                   |                   |
| Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.              |                   |                   |                   |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                             | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                             | 0%                | 0%                | 0%                |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                |                   |                   |                   |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                      |                   |                   |                   |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                             | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                             | 0%                | 0%                | 0%                |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                  |                   |                   |                   |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt          |                   |                   |                   |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                             | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                             | 0%                | 0%                | 0%                |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                    |                   |                   |                   |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au    |                   |                   |                   |
|                                                                                                                                             | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                               | similar           | similar           | similar           |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                              | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                             | 0%                | 0%                | 0%                |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                  |                   |                   |                   |
| <b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                                                                                      |                   |                   |                   |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                           |                   |                   |                   |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț          |                   |                   |                   |
|                                                                                                                                             | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                               | similar           | mai bună          | mai bună          |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                              | nu se ajustează   | ajustare negativă | ajustare negativă |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                             | 0%                | -15%              | -15%              |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                              |                   |                   |                   |
| <b>Suprafața (mp)</b>                                                                                                                       |                   |                   |                   |
| În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o           |                   |                   |                   |
|                                                                                                                                             | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                               | mai mică          | mai mică          | mai mică          |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                              | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                             | -10%              | -10%              | -10%              |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificative |                   |                   |                   |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                            |                   |                   |                   |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu      |                   |                   |                   |
|                                                                                                                                             | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                               | superioare        | superioare        | superioare        |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                              | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                             | -5%               | -5%               | -5%               |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități   |                   |                   |                   |

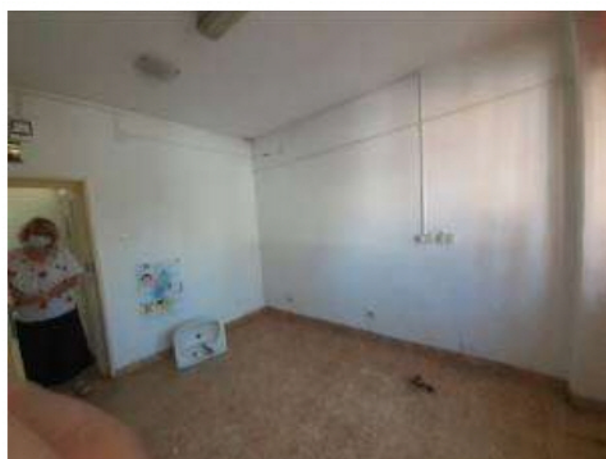
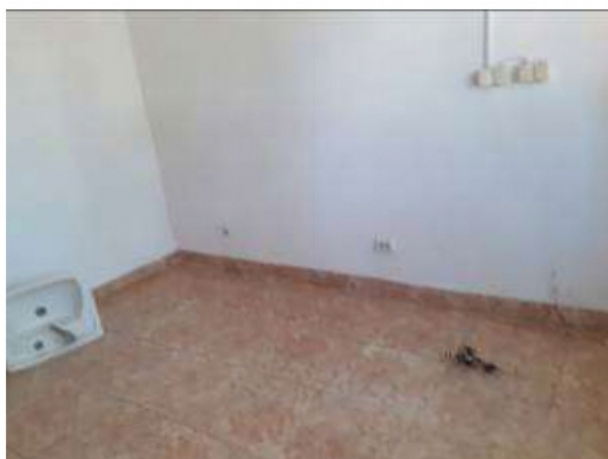
|                                                                                                                                      |                          |                          |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                     |                          |                          |                          |
| Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata |                          |                          |                          |
|                                                                                                                                      | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                        | <b>similara</b>          | <b>similara</b>          | <b>similara</b>          |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                       | <b>nu se ajusteaza</b>   | <b>nu se ajusteaza</b>   | <b>nu se ajusteaza</b>   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                      | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a   |                          |                          |                          |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                      |                          |                          |                          |
| In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute |                          |                          |                          |
|                                                                                                                                      | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                        | <b>existenta</b>         | <b>existenta</b>         | <b>existenta</b>         |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                       | <b>ajustare negativa</b> | <b>ajustare negativa</b> | <b>ajustare negativa</b> |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                      | <b>-5%</b>               | <b>-5%</b>               | <b>-5%</b>               |
| Ajustarile au fost estimate tinand cont de diferentele de amenajari existente pe teren dintre proprietatea subiect si comparabile    |                          |                          |                          |

,



## **Anexa 2   Fotografii**







### Anexa 3 Oferte

#### COMPARABILE CHIRII

##### COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDdUB3g.html#37e4a2e790;promoted>

The screenshot shows an OLX advertisement for a commercial space for rent. The main image is a photograph of a modern, single-story building with large windows and a glass entrance. The title of the ad is "Inchiriez spatiu comercial" (Rent commercial space) with a price of "1 000 lei". Below the title, there are buttons for "PROMOVEAZA ANUNȚUL" and "ACTUALIZEAZA ANUNȚUL". There are also buttons for "Ofert de Proprietar", "Vanzare/Inchiriere Inchiriere", and "Suprafata este 30 mp". The description section is titled "Descriere" and contains the text "Inchiriez spatiu comercial la gara". To the right of the ad, there is a profile for "Camelia" with a phone number "07 63 65 56 35" and a "Trimite mesaj" button. Below the profile, there is a map showing the location in "Craiova, Judet Dolj".

##### COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-strada-brestei-IDcfl yU.html#88ad5154b7>

The screenshot shows an OLX advertisement for a commercial space for rent on Brestei Street. The main image is a photograph of a two-story building with a red facade and a glass entrance. The title of the ad is "Inchiriez spatiu comercial strada Brestei" (Rent commercial space Brestei street) with a price of "400 € negociabil". Below the title, there are buttons for "PROMOVEAZA ANUNȚUL" and "ACTUALIZEAZA ANUNȚUL". There are also buttons for "Ofert de Proprietar", "Vanzare/Inchiriere Inchiriere", and "Suprafata este 60 mp". The description section is titled "Descriere" and contains the text "Inchiriez spatiu comercial strada Brestei. Spatiul se afla la etajul 1, are scara interioara, 60 metri patati, deservator si dotari principale, grup sanitar propriu. Exista posibilitate de parcare." To the right of the ad, there is a profile for "Tania S" with a phone number "07 63 65 56 35" and a "Trimite mesaj" button. Below the profile, there is a map showing the location in "Craiova, Judet Dolj".



---

Pagina 32

#### **Anexa 4 Documente de proprietate**

- HOTARARE nr. 118 din 26.03.2020 privind scoparea la licitație publică, în vederea închirierii, a spațiului cu destinația de cabinet medical stomatologic, situat în cadrul Policlinicii Stomatologice Craiova Nouă, b-dul Oltenia, nr. 41
- Relevu.

## **RAPORT DE AVIZARE**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.1854/06.01.2021 și Raportul nr.2025/06.01.2021 ale Direcției Patrimoniu;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.118/26.03.2020, prevederile art.108, art.129 alin.1 și alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.1 și alin. 3, lit.g, art.154, alin.1 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

## **AVIZAM FAVORABIL**

proponerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea Raportului de evaluare (Anexa la prezentul raport), în vederea stabilirii prețului de pornire al chiriei lunare aferentă închirierii prin licitație publică, a spațiului cu destinația de cabinet medical stomatologic, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în cadrul Policlinicii Stomatologice Craiovița Nouă din Municipiul Craiova, B-dul Oltenia nr. 41, în suprafață totală de 23,19 mp (12,66 mp - suprafața cabinetului, la care se adaugă cota indiviză aferentă spațiilor comune în suprafață de 10,53 mp), la suma anuală de 5.353,00 lei echivalentul a 1.099,00 euro (230,85 lei/mp/an echivalentul a 47,41 euro/mp/an), respectiv valoarea lunară de 446,00 lei, echivalentul a 92,00 euro (19,24 lei/mp/lună, echivalentul a 3,95 euro/mp/an). Valoările nu contin TVA.

Director Executiv,  
Ovidiu Mischianu

Întocmit,  
cons. jr. Nicoleta Bedelici