

# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

## HOTĂRÂREA NR. 615

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de - 20.12.2007;

Având în vedere rapoartele nr.345801/2007 al Direcției Patrimoniu și nr.5275/2007 al Serviciului Public Administrația Piețelor și Târgurilor prin care se propune trecerea din domeniul public, în domeniul privat al municipiului Craiova, a unui teren aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, Piața Veche și vânzarea acestuia către S.C. CENTRUL DE CARNE IRINEL S.R.L. și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.541, 542, 543, 544, 545/2007;

În conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și Legii nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, modificată de Legea nr.558/2004;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.509/2005;

În temeiul art. 36 alin.2 lit. c coroborat cu alin.5 lit. b, art.123 și art. 45 alin.3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă trecerea din domeniul public, în domeniul privat al municipiului Craiova, a terenului în suprafață de 16,78 mp., aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, Piața Veche, identificat la poziția nr.4638 din Anexa nr.2 la Hotărârea Guvernului nr.965/2002, prevăzut în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă vânzarea prin negociere directă, către S.C. CENTRUL DE CARNE IRINEL S.R.L., a terenului identificat în condițiile art.1.
- Art.3.** Negocierea se efectuează de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, constituită în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.242/2005, în temeiul Legii nr.550/2002, pe baza raportului de evaluare întocmit de către S.C. ING PROEV S.R.L., care reprezintă anexa nr.2 la prezenta hotărâre
- Art.4.** Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico - Financiară, Serviciul Public Administrația Piețelor și Târgurilor, Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii și S.C. CENTRUL DE CARNE IRINEL S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Mihaela Gabriela DUMITRU**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Nicoleta MIULESCU**

SI RELEVU SC IRINEL SRL

scara 1:100  
(intravilan)

Judetul: DOLJ

Unitatea administrativ-teritoriala: CRAIOVA

Cod SIRUTA: -17069900

OBIECTIV:

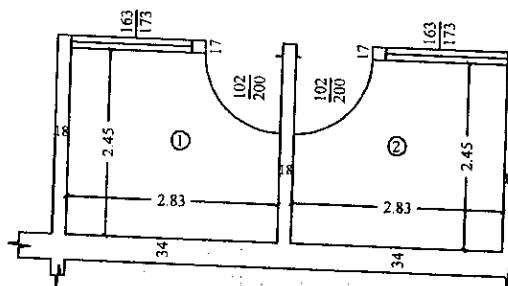
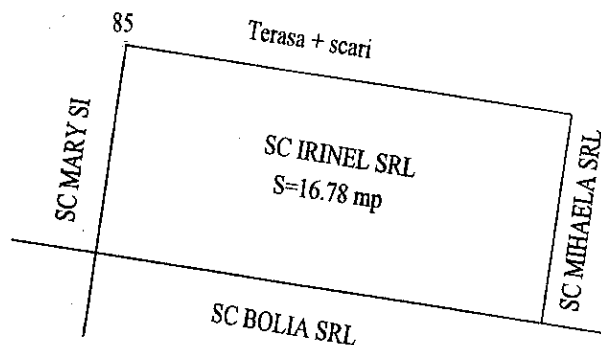
PIATA VECHIE

Adresa corpului de proprietate: intravilan  
Str. Felix Aderca, Nr. 3 (fost Str. Krasnoff)  
Mun. Craiova, jud. Dolj

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA-  
SERVICIUL PUBLIC ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR CRAIOVA

Sediul: Str. Calea Bucuresti nr. 77  
Mun. Craiova, jud. Dolj



| Nr. incapere                      | Denumire incapere | Suprafata utila (mp) | Denumire societate |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| 1.                                | Spatiu comercial  | 6.93                 | SC IRINEL SRL      |
| 2.                                | Spatiu comercial  | 6.93                 | SC IRINEL SRL      |
| Suprafata utila totala = 13.86 mp |                   |                      |                    |
| Suprafata construita = 16.78 mp   |                   |                      |                    |
| CERTIFICAT DE AUTORIZARE          |                   | Executant,           | Data               |
| Seria B Nr. 590                   |                   |                      |                    |
| CLASA                             |                   |                      |                    |
| TOPGES                            |                   |                      |                    |
| SRL                               |                   |                      |                    |
| ANCPI                             |                   |                      |                    |

**S.C. – ING PROEV- S.R.L. CRAIOVA**  
Str. Ion Mincu, nr. 22 - Craiova,  
jud. Dolj, România.  
tel: 0251/ 542065; 0251/ 412636; 0722/541144

## **TEREN AFERENT SPATIULUI COMERCIAL**

**CRAIOVA, Piata Veche**

**Proprietar: S.C. CENTRU DE CARNE IRINEL S.R.L.**

**Faza:**

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Beneficiar:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**Ex. nr. 4**

**Data: NOIEMBRIE 2007**



## CUPRINS

### 1. Sumar executiv

- 1.1 Identificarea proprietatii
- 1.2 Data evaluarii
- 1.3 Localizare
- 1.4 Rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare
- 1.5 Valoarea finala estimata

### 2. Premisele evaluarii

- 2.1 Scopul raportului, data inspectiei si a evaluarii
- 2.2 Identificarea proprietatii si a drepturilor de proprietate asupra acesteia
- 2.3 Ipoteze preliminare si conditi limitative
- 2.4 Identificarea si declaratia evaluatorului

### 3. Analiza si descrierea proprietatii

- 3.1 Identificarea proprietatii

### 4. Cea mai buna utilizare a proprietatii

### 5. Evaluarea proprietatii imobiliare

- 5.1 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
- 5.2 ABORDAREA PRIN COMPARATII  
(metoda comparatiei relative)
- 5.3 ABORDAREA PRIN VENIT  
(metoda reziduala)
- 5.4 Analiza rezultatelor si concluzii

Anexe

Planse

Relevu proprietate – plan cota  $\pm 0.00$

Documentar foto



## 1. SUMAR EXECUTIV

### 1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea de evaluat este un teren situat in Craiova, Piata Veche, in suprafata de **16,78 mp** (conform masuratorilor cadastrale efectuate de catre S.C. TOPGES S.R.L.).

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare de evaluat este detinut integral de Consiliul Local Municipal Craiova, si administrat de Serviciul Public Administratia Pietelor si Targurilor Craiova.

### 1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este 16.11.2007.

Cursul BNR din data evaluarii este: **2,3818 lei/\$ si 3,4764 lei/euro.**

Valorile estimate sunt valabile la aceasta data, iar informatiile utilizate sunt la nivelul lunii ianuarie – noiembrie 2007.

### 1.3 LOCALIZARE

Proprietatea imobiliara de evaluat este un teren situat in Piata Veche a Municipiului Craiova, beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei.

Zona are un caracter preponderent comercial, prestari servicii.

Nivelul chiriilor este ridicat, gradul de neocupare al proprietatilor este foarte scazut, iar procentajul terenului liber este foarte mic.

### 1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

- 1 Valoare estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor

**V = 18.000 (exclusiv T.V.A.)**

- 2 Valoare estimata prin abordarea prin capitalizarea veniturilor

**V = 20.500 lei (exclusiv T.V.A.)**



#### 1.5. VALOAREA PROPUSA

**Valoarea finala propusa pentru vanzarea terenului aferent constructiei este de:**

**18.000 lei (exclusiv T.V.A.)**

**21.420 lei (inclusiv T.V.A.)**

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil, convenit de vanzatorii si cumparatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Justificarea valorii alese: Abordarea pe baza de venit este cea mai adecvata tipului de imobil, ipotezele si presupunerile fiind veridice. Exista insa posibilitatea nerealizarii acestor ipoteze, motiv pentru care evaluatorul nu recomanda aceasta valoare.

Abordarea pe baza comparatiilor de piata da imaginea valorii de vanzare pe piata a terenului, fiind de asemenea adecvata, informatiile fiind veridice si obtinute din surse ce nu au legatura cu proprietatea.

Optiunea evaluatorului este pentru valoarea obtinuta prin abordarea pe baza de comparatii, mai ales deoarece in aceasta perioada preturile terenurilor sunt in crestere.

