MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR.____

privind solicitarea către Guvernul României, a aprobării transmiterii din domeniul privat/public al statului şi administrarea Ministerului Apărării Naţionale, în domeniul privat/public al municipiuluiCraiova si administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, a pavilionului I „Castel apă" şi a terenului aferent acestuia, din imobilul 1053 Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în şedinţa ordinară din data de 27.01.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.1363/2022, raportul nr.1495/2022 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.9030/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune solicitarea către Guvernul României, a aprobării transmiterii din domeniul privat/public al statului şi administrarea Ministerului Apărării Naţionale, în domeniul privat/public al municipiului Craiova şi administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, a pavilionului I „Castel apă" şi a terenului aferent acestuia, din imobilul 1053 Craiova;

În conformitate cu prevederile art.292 şi art.358 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare şi art.858-870 din Codul Civil;

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se solicită Guvernului României transmiterea unei părţi din imobilul 1053, situat în municipiul Craiova, str.Caracal, 150, astfel:

a) partea de imobil constituită din clădirea Pavilion I, cu destinaţia „Castel apă", având datele de identificare prevăzute în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din domeniul privat al statului şi administrarea Ministerului Apărării Naţionale, în domeniul privat al municipiului Craiova, cu plata contravalorii bunului aferentă valorii de inventar actualizată în condiţiile legii;

b) partea din imobil constituită din terenul şi amenajările aferente clădirii Pavilion I, cu destinaţia „Castel apă", având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din domeniul public al statului şi administrarea Ministerului Apărării Naţionale, în domeniul public al municipiului Craiova şi declararea ca bun de interes public local, în termen de 5 ani de la preluare.

\

Art.2. Părţile de imobil prevăzute la art.1 se utilizează în vederea transformării într-un mic centru cultural, care să găzduiască expoziţii, lansări de carte, precum şi alte evenimente din sfera culturii prin asigurarea fondurilor de la bugetul local.

Art.3. Consiliul Local al Municipiului Craiova va realiza următoarele lucrări la partea din imobilul 1053 care rămâne în domeniul public al statului şi în administrarea Ministerului Apărării Naţionale, cu fonduri de la bugetul local, pentru asigurarea continuităţii desfăşurării activităţilor administrative, astfel:

1. devierea reţelei de alimentare cu apa care traversează terenul trecut în domeniul public al municipiului Craiova, în vederea continuităţii alimentării cu apă potabilă a pavilioanelor F1, F2 şi T din imobilul 1053 Craiova, prin realizare unei reţele noi din polipropilenă, cu diametrul nominal de 100 mm şi presiune nominală de 10 bari şi a construcţiilor aferente necesare efectuării schimburilor de direcţie şi racordării pavilioanelor;
2. realizarea unei reţele noi de alimentare cu apă potabilă a pavilionului T din polipropilenă, cu diametrul nominal de 80 mm şi presiune nominală de 10 bari;
3. realizarea unei noi împrejmuiri pentru delimitarea părţii de imobil care face obiectul transmiterii, faţă de imobilul 1053 Craiova care rămâne în domeniul public al statului şi administrarea Ministerului Apărării Naţionale;

Art.4. În cazul în care nu se respectă destinaţia părţilor din imobilul 1053 prevăzute la art.2, precum şi condiţionările prevăzute la art.3, clădirea şi terenul care compun partea de imobil, revin în domeniul privat, respectiv domeniul public al statului, în administrarea Ministerului Apărării Naţionale.

Art.5. Predarea-preluarea părţilor din imobilul 1053, se face pe bază de protocol, încheiat între Ministerul Apărării Naţionale şi Municipiul Craiova, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a hotărârii de Guvern.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală, Direcţia Patrimoniu şi Ministerul Apărării Naţionale vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIŢIATOR,	**AVIZAT,**
PRIMAR,	**SECRETAR GENERAL,**
Lia-Olguţa VASILESCU	**Nicoleta MIULESCU**

\

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcţia Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 1363/04.01.2022

REFERAT DE APROBARE la

proiectul de hotărâre privind solicitarea transmiterii pavilionului I „Castel apă" şi a terenului aferent acestuia din imobilul 1053 Craiova din domeniul privat/public al statului si administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul privat/public al municipiului Craiova si administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova

Având în vedere adresa cu numărul A16817 din 09 decembrie 2021 înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub numărul 226309 din 15 decembrie 2021 prin care Ministerul Apărării Naţionale, ca răspuns la solicitarea Primăriei Municipiului Craiova înregistrată cu nr.128041/2021 referitoare la transmiterea Pavilionului I „Castel apă"(suprafaţă construită – 27mp, suprafaţă desfăşurată -108mp) şi a terenului aferent acestuia din imobilul 1053 Craiova, din domeniul public al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul public al municipiului Craiova, în vederea transformării într-un mic centru cultural, care să găzduiască expoziţii, lansări de carte, precum şi alte evenimente din sfera culturii, se comunică faptul că structurile abilitate ale ministerului au fost de acord cu solicitarea înaintată de Consiliul Local al Municipiului Craiova

Având în vedere observaţiile formulate de Ministerul Lucrărilor Publice Dezvoltării şi Administraţiei, coroborat cu cele formulate de Ministerul Justiţiei cu referire la necesitatea asigurării concordanţei între prevederile hotărârilor Guvernuilui şi cele ale hotărârilor autorităţilor publice locale este necesară adoptarea unei hotărârii a Consiliului Local al Municipiului Craiova în condiţiile prevăzute la art 292 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privin codul Administrativ, cu completările ulterioare.

Urmare celor menționate mai sus si in conformitate cu prevederile art.129, alin 4, lit e, f, art. 196, alin. (1), lit. a , art.292 , din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, se propune elaborarea de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui **Proiect de hotărâre privind solicitarea transmiterii Pavilionului I „Castel apă" şi a terenului aferent acestuia din imobilul 1053 Craiova din domeniul public/privat al statului si administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul public/privat al municipiului Craiova si administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova.**

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație va fi supus spre dezbatere si aprobare Consiliului Local al municipiului Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguţa Vasilescu

Director executiv, Șef Serviciu,

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECŢIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 1495/04.01.2022

RAPORT,
pentru adoptarea de către Consiliul Local al Municipiului Craiova a proiectului de Hotărâre privind solicitarea transmiterii pavilionului I „Castel apă" şi a terenului aferent acestuia din imobilul 1053 Craiova din domeniul privat/public al statului si administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul privat/public al municipiuluiCraiova si administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre privind transmiterea pavilionului I „Castel apă" şi a terenului aferent acestuia din imobilul 1053 Craiova din domeniul public al statului si administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul public al municipiului Craiova si administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, in conformitate cu prevederile art.129, alin 4, lit e, f, art. 196, alin. (1), lit. a, art.292, art. 358 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ al României, se propune elaborarea de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui proiect de hotărâre privind solicitarea transmiterii pavilionului I „Castel apă" şi a terenului aferent acestuia din imobilul 1053 Craiova din domeniul privat/public al statului si administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul privat/public al municipiului Craiova si administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova

Având în vedere adresa cu numărul A16817 din 09 decembrie 2021 înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub numărul 226309 din 15 decembrie 2021 prin care Ministerul Apărării Naţionale, ca răspuns la solicitarea nr. 128041/2021 referitoare la transmiterea pavilionului I „Castel apă"(suprafaţă construită – 27mp, suprafaţă desfăşurată - 108mp) şi a terenului aferent acestuia din imobilul 1053 Craiova , din domeniul public/privat al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul public/privat al municipiului Craiova , în vederea transformării într-un mic centru cultural, care să găzduiască expoziţii, lansări de carte, precum şi alte evenimente din sfera culturii, se comunică faptul că structurile abilitate ale ministerului au fost de acord cu solicitarea înaintată de Consiliul Local al Municipiului Craiova

Având în vedere prevederile Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, este necesară adoptarea unei hotărârii a Consiliului Local al Municipiului Craiova în condiţiile prevăzute la art 292 şi 358 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Totodată, în cuprinsul adresei nr. A16817 din 09 decembrie 2021 înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub numărul 226309 din 15 decembrie 2021 înaintată de către Ministerul Apărării Naţionale – Direcţia Domenii şi Infrastructurii se fac referiri în sensul că transmiterea părţii de imobil va fi condiţionată de îndeplinirea de către Consiliul Local al Municipiului Craiova a următoarelor cerinţe:

- devierea reţelei de alimentare cu apa care traversează terenul ce face obiectul

solicitării transmiterii în domeniul public al municipiului Craiova în vederea continuităţii alimentării cu apă potabilă a pavilioanelor F1, F2 şi T din imobilul 1053 Craiova prin realizare unei reţele noi din polipropilena cu diametru nominal de 100mm şi presiune nominală de 10bari şi a construcţiilor aferente necesare efectuării schimburilor de direcţie şi racordării pavilioanelor;

- realizarea unei reţele noi de alimentare cu apă potabilă a pavilionului T din polipropilena cu diametru nominal de 80mm şi presiune nominală de 10bari;

- realizarea unei noi împrejmuiri pentru delimitarea părţii de imobil care face obiectul transmiterii faţă de imobilul 1053 Craiova care rămâne în domeniul public al statului şi administrarea Ministerului Apărării Naţionale ;

- transmiterea pavilionului I – castel apă din domeniul privat al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul privat al municipiului Craiova , prin hotărâre a Guvernului , cu plata contravalorii bunului aferentă valorii de inventar actualizate în sumă de 8.816,71lei inclusiv TVA , conform raportului de evaluare anexat în copie , potrivit prevederilor art. 358 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare.

Terenul aferent părţii de imobil este în suprafaţă de 300mp, înscris în cartea funciară nr. 248161 a municipiului Craiova , număr cadastral 248161 poate fi transmis din domeniul din domeniul public al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul public al municipiului Craiova , prin hotărâre de Guvern în conformitate cu prevederile art. 292 alin 1 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare.

Faţă de cele menţionate, în conformitate cu prevederile art.129, alin 4, lit e, f, art. 196, alin. (1), lit. a, art.292 şi 358 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu Titlul VI Proprietatea Publică art. 858-870 Noul Cod Civil, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova următoarele:

1. Se solicită Guvernului transmiterea unei părţi din imobilul 1053, situat în Municipiul Craiova, str. Caracal nr. 150, având datele de identificare prevăzute în anexele nr.1 şi nr. 2 , parte integrantă la prezenta hotărâre, astfel:

a) partea de imobil constituită din clădirea Pavilion I cu destinaţia „Castel apă" având datele de identificare prevăzute în anexa nr.1 din domeniul privat al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul privat al municipiului Craiova, cu plata contravalorii bunului aferentă valorii de inventar actualizate în condiţiile legii;

b)partea din imobil constituită din terenul şi amenajările aferente clădirea Pavilion I cu destinaţia „Castel apă", având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 2 din domeniul public al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul public al municipiului Craiova şi declararea ca bun de interes public local într-un termen de 5 ani de la preluare.

2. Părţile de imobil menţionate la punctul 1 se utilizează în vederea transformării într-un mic centru cultural, care să găzduiască expoziţii , lansări de carte, precum şi alte evenimente din sfera culturii prin asigurarea fondurilor de la bugetul local ;

3. Consiliul local al Municipiului Craiova va asigura realizarea următoarelor lucrări la imobilul 1053 care rămâne în domeniul public al statului şi în administrarea Ministerului Apărării Naţionale cu fonduri de la bugetul local, pentru asigurarea continuităţii desfăşurării activităţilor administrative, ca urmare a transmiterii părţii de imobil menţionată la punctul 1 într-un termen de 18 luni de la preluare astfel:

- devierea reţelei de alimentare cu apa care traversează terenul ce face obiectul solicitării de transmitere în domeniul public al municipiului Craiova, în vederea continuităţii alimentării cu apă potabilă a pavilioanelor F1, F2 şi T din imobilul 1053 Craiova, prin realizare unei reţele noi din polipropilena cu diametru nominal de 100mm şi presiune nominală de 10bari şi a construcţiilor aferente necesare efectuării schimburilor de direcţie şi racordării pavilioanelor;

- realizarea unei reţele noi de alimentare cu apă potabilă a pavilionului T din

polipropilena cu diametru nominal de 80mm şi presiune nominală de 10bari;

- realizarea unei noi împrejmuiri pentru delimitarea părţii de imobil care face obiectul transmiterii faţă de imobilul 1053 Craiova care rămâne în domeniul public al statului şi administrarea Ministerului Apărării Naţionale ;

4. În cazul în care nu se respectă destinaţia părţilor din imobilul 1053 prevăzut la punctul 2, precum şi condiţionările prevăzute la punctul 3, clădirea şi terenul care compun partea de imobil, revin în domeniul privat respectiv domeniul public al statului, în vederea dării în administrara Ministerului Apărării Naţionale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

5. Predarea-preluarea părţilor din imobilul 1053 transmise, se face pe bază de protocol, încheiat între Ministerul Apărării Naţionale şi Municipiul Craiova, prin structurile de specialitate din subordine, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a hotărârii Guvernului de transmitere.

Director executiv,
Cristian Ionuţ Gâlea
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Sef Serviciu,
Lucian Cosmin Mituca
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Cosmin Popescu
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:

DATELE DE IDENTIFICARE
ale părţii din imobilul 1053 care este solicitată pentru transmitere din domeniul privat al statului şi din administrarea Ministrului Apărării Naţionale în domeniul privat al municipiului Craiova şi administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova

ANEXA NR.1

Nr. inventar	Denumirea bunului	Adresa	Valoarea activului fix (lei)	Elementele cadru de descriere tehnică /carte funciară/ Nr. Cadastral	Persoana juridică de la care se transmite imobilul / CUI	Persoana juridică la care se transmite imobilul / CUI
1	2	3	4	5	6	7
103866 parţial	Imobil 1053 partial	Judeţul Dolj Municipiul Craiova Str. Caracal nr. 150	8816,71	Construcţii: Pavilion I (Turn Apa) - suprafata construită – 27mp - suprafata desfasurata –108mp Carte Funciară: CF 248161 Număr Cadastral: 248161	Statul român din administrarea Ministerului Apărării Naţionale / CUI 4183229	Municipiul Craiova Judeţul Dolj /CUI 4417214

DATELE DE IDENTIFICARE
ale părţii din imobilul 1053 care este solicitată pentru transmitere din domeniul public al statului şi din administrarea Ministrului Apărării Naţionale în domeniul public al municipiului Craiova şi administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova şi declararea acestuia bun de interes public local

ANEXA NR.2

Nr. MFC	Cod de Clasificare	Denumirea bunului	Adresa	Elementele cadru de descriere tehnică /carte funciară/ Nr. Cadastral	Persoana juridică de la care se transmite imobilul / CUI	Persoana juridică la care se transmite imobilul / CUI
1	2	3	4	5	6	7
103866 parţial	8.19.01	Imobil 1053 parţial	Judeţul Dolj Municipiul Craiova Str. Caracal nr. 150	Amenajări la terenuri : împrejmuire din beton – 10ml Suprafaţa terenului – 300mp Carte Funciară: CF 248161 Număr Cadastral: 248161	Statul român din administrarea Ministerului Apărării Naţionale / CUI 4183229	Municipiul Craiova Judeţul Dolj /CUI 4417214

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 9030/14.01.2022

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:
- Referat de aprobare nr. 1363/2022 şi Raportul nr. 1495/2022 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu prevederile art.129, alin 4, lit e, f, art. 196, alin. (1), lit. a, art.292 şi 358 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, art.555 -557 - Proprietate privata şi art. 858-870 - Proprietate Publica din Noul Cod Civil,
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local

1. Se solicită Guvernului transmiterea unei părţi din imobilul 1053, situat în Municipiul Craiova, str. Caracal nr. 150, având datele de identificare prevăzute în anexele nr.1 şi nr. 2, parte integrantă la prezenta hotărâre, astfel:

a) partea de imobil constituită din clădirea Pavilion I cu destinaţia „Castel apă" având datele de identificare prevăzute în anexa nr.1 din domeniul privat al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul privat al municipiului Craiova, cu plata contravalorii bunului aferentă valorii de inventar actualizate în condiţiile legii;

b) partea din imobil constituită din terenul şi amenajările aferente clădirea Pavilion I cu destinaţia „Castel apă", având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 2 din domeniul public al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul public al municipiului Craiova şi declararea ca bun de interes public local într-un termen de 5 ani de la preluare.

2. Părţile de imobil menţionate la punctul 1 se utilizează în vederea transformării într-un mic centru cultural, care să găzduiască expoziţii , lansări de carte, precum şi alte evenimente din sfera culturii prin asigurarea fondurilor de la bugetul local ;

3. Consiliul local al Municipiului Craiova va asigura realizarea următoarelor lucrări la imobilul 1053 care rămâne în domeniul public al statului şi în administrarea Ministerului Apărării Naţionale cu fonduri de la bugetul local, pentru asigurarea continuităţii desfăşurării activităţilor administrative, ca urmare a transmiterii părţii de imobil menţionată la punctul 1 într-un termen de 18 luni de la preluare astfel:

- devierea reţelei de alimentare cu apa care traversează terenul ce face obiectul solicitării de transmitere în domeniul public al municipiului Craiova, în vederea continuităţii alimentării cu apă potabilă a pavilioanelor F1, F2 şi T din imobilul 1053 Craiova, prin realizare unei reţele noi din polipropilena cu diametru nominal de 100mm şi presiune nominală de 10bari şi a construcţiilor aferente necesare efectuării schimburilor de direcţie şi racordării pavilioanelor;
- realizarea unei reţele noi de alimentare cu apă potabilă a pavilionului T din polipropilena cu

diametru nominal de 80mm şi presiune nominală de 10bari;

- realizarea unei noi împrejmuiri pentru delimitarea părţii de imobil care face obiectul transmiterii faţă de imobilul 1053 Craiova care rămâne în domeniul public al statului şi administrarea Ministerului Apărării Naţionale ;

4. În cazul în care nu se respectă destinaţia părţilor din imobilul 1053 prevăzut la punctul 2, precum şi condiţionările prevăzute la punctul 3, clădirea şi terenul care compun partea de imobil, revin în domeniul privat respectiv domeniul public al statului, în vederea dării în administrara Ministerului Apărării Naţionale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

5. Predarea-preluarea părţilor din imobilul 1053 transmise, se face pe bază de protocol, încheiat între Ministerul Apărării Naţionale şi Municipiul Craiova, prin structurile de specialitate din subordine, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a hotărârii Guvernului de transmitere.

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

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

ROMÂNIA
MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE

NECLASIFICAT
Exemplar nr. 1
Dosar nr._____
S.E. 0450

Direcţia domenii şi infrastructuri
09. DEC. 2021
Nr. A16817
Bucureşti

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-1
Nr. 226309
Ziua 15 Luna 12 Anul 2021
Anexe .....

Dr. Gilea 16.12.2021

Doamnei
LIA OLGUŢA VASILESCU
PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A. I. Cuza nr. 7, municipiul Craiova, judeţul Dolj

M. Mihuță 17.12.2021
M. Popescu 22.12.2021

Stimată doamnă primar

La adresa dumneavoastră nr. 128041/2021, privind transmiterea pavilionului I, cu destinaţia "castel apă" (suprafaţă construită – 27 mp, suprafaţă desfăşurată – 108 mp) şi a terenului aferent acestuia din imobilul 1053 Craiova, din domeniul public al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul public al municipiului Craiova, în vederea transformării într-un mic centru cultural, care să găzduiască expoziţii, lansări de carte, precum şi alte evenimente din sfera culturii, vă comunicăm că structurile abilitate ale Ministerului Apărării Naţionale au fost de acord cu transmiterea părţii de imobil, condiţionat de îndeplinirea de către Consiliul Local al Municipiului Craiova a următoarele cerinţe:

- devierea reţelei de alimentare cu apă care traversează terenul ce face obiectul solicitării de transmitere în domeniul public al municipiului Craiova, în vederea asigurării continuităţii alimentării cu apă potabilă a pavilioanelor F1, F2 şi T din imobilul 1053 Craiova, prin realizarea unei reţele noi din polipropilenă cu diametru nominal de 100 mm şi presiune nominală de 10 bari şi a construcţiilor aferente necesare efectuării schimbărilor de direcţie şi racordării pavilioanelor;
- realizarea unei reţele noi de alimentare cu apă potabilă a pavilionului T din polipropilenă cu diametru nominal de 80 mm şi presiune nominală de 10 bari;
- realizarea unei noi împrejmuiri pentru delimitarea părţii de imobil care face obiectul transmiterii faţă de imobilul 1053 Craiova care rămâne în domeniul public al statului şi în administrarea Ministerului Apărării Naţionale;
- transmiterea pavilionului I - castel apă din domeniul privat al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul privat al municipiului Craiova, prin hotărâre a Guvernului, cu plata contravalorii bunului aferentă valorii de inventar actualizate în sumă de 8.816,71 lei inclusiv TVA, conform raportului de evaluare anexat în copie, potrivit prevederilor art. 358 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Terenul aferent părţii de imobil este în suprafaţă de 300 mp, înscris în cartea funciară nr. 248161 a municipiului Craiova, nr. cad. 248161, anexată în copie şi poate fi transmis din domeniul public al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul public al municipiului Craiova, prin hotărâre a Guvernului, în conformitate cu prevederile art. 292 alin. (1) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările şi completările ulterioare.

Dacă sunteţi de acord cu preluarea unei părţi din imobilul 1053 Craiova, constituit din pavilionul I - castel apă şi teren în suprafaţă de 300 mp, în condiţiile prezentate, vă adresăm

z 71150 / 16.12.2021.

rugămintea doamnă primar să supuneţi analizei şi adoptării de către Consiliul Local al Municipiului Craiova o hotărâre, care să conţină în principal următoarele articole:

Art.1 – Se solicită Guvernului transmiterea unor părţi din imobilul 1053, având datele de identificare prevăzute în anexele nr. 1 şi nr. 2, parte integrantă la prezenta hotărâre, astfel:

a) partea de imobil constituită din clădirea cu destinaţia castel apă, având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 1, din domeniul privat al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul privat al municipiului Craiova, cu plata contravalorii bunului, la valoarea actualizată, în condiţiile legii;

b) partea de imobil constituită din terenul şi amenajările aferente clădirii cu destinaţia castel apă, având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 2, din domeniul public al statului şi din administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul public al municipiului Craiova, care se declară bun de interes public local.

Art. 2 – Părţile de imobil menţionate la art. 1 se utilizează în vederea transformării într-un mic centru cultural, care să găzduiască expoziţii, lansări de carte, precum şi alte evenimente din sfera culturii, prin asigurarea fondurilor de la bugetul local (sau alte surse de finanţare ce vor fi stabilite la nivelul autorităţii publice locale, fără a se preciza accesarea de fonduri de la bugetul de stat deoarece cheltuielile bugetare au destinaţie precisă şi limitată şi Guvernul trebuie să aibă o conduită prudentă în ceea ce priveşte cheltuielile bugetului de stat pentru a se evita creşterea deficitului bugetar asumat de ţara noastră), într-un termen de.....(consiliul local va trebui să menţioneze termenul şi să şi-l asume în acest sens) ani de la preluare.

Art. 3 – Consiliul Local al Municipiului Craiova va asigura realizarea următoarelor lucrări la imobilul 1053 care rămâne în domeniul public al statului şi în administrarea Ministerului Apărării Naţionale cu fonduri de la bugetul local, pentru asigurarea continuităţii desfăşurării activităţilor administrative, care urmare a transmiterii părţii de imobil menţionată la art. 1, într-un termen de ....(consiliul local va trebui să menţioneze termenul şi să şi-l asume în acest sens) ani/luni de la preluare, astfel:

- devierea reţelei de alimentare cu apă care traversează terenul ce face obiectul solicitării de transmitere în domeniul public al municipiului Craiova, în vederea asigurării continuităţii alimentării cu apă potabilă a pavilioanelor F1, F2 şi T din imobilul 1053 Craiova, prin realizarea unei reţele noi din polipropilenă cu diametru nominal de 100 mm şi presiune nominală de 10 bari şi a construcţiilor aferente necesare efectuării schimbărilor de direcţie şi racordării pavilioanelor;
- realizarea unei reţele noi de alimentare cu apă potabilă a pavilionului T din polipropilenă cu diametru nominal de 80 mm şi presiune nominală de 10 bari;
- realizarea unei noi împrejmuiri pentru delimitarea părţii de imobil care face obiectul transmiterii faţă de imobilul 1053 Craiova care rămâne în domeniul public al statului şi în administrarea Ministerului Apărării Naţionale.

Art. 4 – În cazul în care nu se respectă destinaţia părţilor din imobilul 1053 şi termenul prevăzute la art. 2, precum şi condiţionările prevăzute la art. 3, clădirea şi terenul care compun partea de imobil, revin în domeniul privat, respectiv în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Ministerului Apărării Naţionale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 5 – Predarea-preluarea părţilor din imobilul 1053 transmise, se face pe bază de protocol încheiat între Ministerul Apărării Naţionale şi Municipiul Craiova, prin structurile de specialitate din subordine, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a hotărârii Guvernului de transmitere.

Termenul asumat pentru îndeplinirea cerinţelor prevăzute la art. 3 din proiectul de hotărâre a consiliului local trebuie să fie mai mic decât cel stabilit pentru reabilitarea castelului de apă şi transformarea acestuia conform noii destinaţii, astfel încât să fie asigurată continuitatea desfăşurării activităţilor administrative din imobilul 1053 Craiova în condiţii optime.

Totodată, vă rugăm să ne transmiteţi o copie a raportului comisiei de specialitate şi a referatului de aprobare a proiectului hotărârii consiliului local din care să rezulte justificarea temeinică a declarării terenului aferent părţii din imobilul 1053 ca bun de interes public local, în conformitate cu prevederile art. 292 alin. (4) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi cu privire la oportunitatea şi necesitatea preluării

clădirii castelului de apă, în vederea reabilitării și transformării într-un mic centru cultural, care să găzduiască expoziții, lansări de carte, precum și alte evenimente din sfera culturii.

Dacă vă însușiți cele menționate mai sus, vă rugăm să dispuneți ca hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova să ne fie transmisă împreună cu viza de legalitate a Instituției Prefectului Județului Dolj, emisă în urma exercitării controlului de legalitate, în conformitate cu prevederile art. 255 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în vederea inițierii proiectului de hotărâre a Guvernului de transmitere a imobilelor susmenționate.

Pentru clarificări suplimentare se pot cere lămuriri de la persoanele de contact din cadrul ministerului – Col. Stoica Florin sau Fp Olteanu Ana Maria, telefon 021.313.70.57 int. 2729.

Cu încrederea că vom avea o bună colaborare instituțională, vă asigur de întreaga mea considerație.

Cu deosebit respect

ŞEFUL DIRECȚIEI DOMENIILSI INFRASTRUCTURI

Colonel

CRISTIAN-M

Anexa nr. 1 la HCL nr.

DATELE DE IDENTIFICARE

ale părții din imobilul 1053, care se transmite din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul privat al municipiului Craiova

Nr. de inventar	Demunirea bunului	Adresa	Valoarea activului fix (în lei)	Elementele cadru de descriere tehnică Carte funciară/ Nr. cadastrale	Persoana juridică de la care se transmite imobilul/ CUI	Persoana juridică la care se transmite imobilul/ CUI
INVPPS-41027989-2021	imobil 1053 – parțial	Județul Dolj, municipiul Craiova, Str. Caracal nr. 150	**8.816,71**	**1 Construcții** **Pavilionul I** **- suprafață construită – 27 mp** **- suprafață desfășurată – 108 mp** **- valoare contabilă – 8.816,71 lei** CF 248161 Nr. Cad. 248161	Statul român, din administrarea Ministerului Apărării Naționale CUI - 4183229	Municipiul Craiova CUI - 4417214

Anexa nr. 2 la HCL nr.

DATELE DE IDENTIFICARE

ale părții din imobilul 1053 Craiova, care se transmite din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al municipiului Craiova

Nr. MF	Codul de clasificare	Demunirea bunului	Adresa	Elementele cadru de descriere tehnică Carte funciară/ Nr. cadastrale	Persoana juridică de la care se transmite imobilul/ CUI	Persoana juridică la care se transmite imobilul/ CUI
103866 – parțial	8.19.01	imobil 1053 – parțial	Județul Dolj, municipiul Craiova, Str. Caracal nr. 150	**1. Amenajări la terenuri:** - Împrejmuire din beton – 10 ml **2. Suprafața terenului – 300 mp** CF 248161 Nr. Cad. 248161	Statul român, din administrarea Ministerului Apărării Naționale CUI - 4183229	Municipiul Craiova CUI - 4417214

U.M. 02523 BUCUREȘTI
INTRARE
A15520
(1/36)

MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
DIRECȚIA DOMENII și INFRASTRUCTURI

Adresă: Str. Drumul Taberei, nr 7B, sector 6, Bucuresti, 061416
Telefon/Fax: 021.318.5367 int 682 / 021.319.8157
Email: ddi@mapn.ro

Raport de Evaluare proprietate imobiliară construcție specială - castel de apă -

Obiectul evaluării	Construcție specială – castel de apă
Adresa imobilului evaluat	Str. Caracal, nr. 150, Craiova, jud. Dolj, CP 200745

Beneficiar	DIRECȚIA DOMENII ȘI INFRASTRUCTURI - M.AP.N.
Utilizator	SPITALUL CLINIC DE URGENȚĂ MILITAR CRAIOVA
Evaluator ANEVAR	Dr. OAE ȘTEFAN ADRIAN
Autorizație	Nr. 14780

Data întocmirii raportului	18-10-2021
Nr. raport de evaluare	21CPA10181 / 18.10.2021

CUPRINS

CUPRINS **1**
PARTEA I – INTRODUCERE – SINTEZA RAPORTULUI **2**
PARTEA II – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII **4**
2.1 IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI 4
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ŞI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAŢI 4
2.3 SCOPUL EVALUĂRII 4
2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII EVALUATE 4
2.5 TIPUL VALORII 5
2.6 MONEDA ESTIMARII VALORII 6
2.7 - DATA EVALUĂRII 6
2.8 - DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII 6
2.9 - NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR 7
2.10 - IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE 7
2.11 - RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 9
2.12 - DECLARAŢIE DE CONFORMITATE 9
2.13 – DESCRIEREA RAPORTULUI 10
PARTEA III – PREZENTAREA DATELOR **11**
3.1 – DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATE 11
3.2 – DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE 12
3.3 – DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI 13
PARTEA IV – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE **14**
4.1.DEFINIREA PIETEI 14
4.2. ANALIZA PRODUCTIVITATII PROPRIETATII IMOBILIARE 14
4.3.DELIMITAREA PIETEI 14
4.4. ANALIZA CERERII 14
4.5. ANALIZA OFERTEI 14
4.6. INTEREACTIUNEA CERERII CU OFERTA 15
4.7. PREVIZIUNEA ABSORBTIEI PROPRIETATII SUBIECT IN ARIA DE PIATA 15
PARTEA V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI **16**
PARTEA VI – APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE **17**
6.1 ABORDAREA PRIN VENIT – Construcţie specială 17
PARTEA VII – ANALIZA REZULTATELOR **19**
7.1. CONCLUZIA ASUPRA VALORII. 19
ANEXE **20**

PARTEA I – INTRODUCERE – SINTEZA RAPORTULUI

Tipul raportului	**Explicativ - narativ**		
Proprietate evaluată	Proprietate imobiliară – Pavilion "I" castel de apă din imobil 1053 Craiova		
	Adresa: Str. Caracal, nr. 150, Craiova, jud. Dolj, CP 200749		
Obiectul evaluării	Cod poștal:	**200745**	
	Nr. Cadastral:	**248161**	
	Cartea Funciară:	**248161**	
	Teren - categoria de folosinta curţi construcţii	**intravilan**	
	Suprafaţa teren intravilan [mp]: ***Nu se evaluează***	***300***	
	Suprafaţa teren cota indiviza [mp] :	**--**	**0,00%**
	Drumuri pământ [mp] :	**0**	
	Suprafaţa teren intravilan păşune [mp] :	**0**	
	Suprafaţa teren intravilan arabil [mp] :	**0**	
	Total [mp]	**300**	**100,00%**
	Castel de apă pavilion "I" - nr cad	**neprecizat**	
	Suprafaţa construită [mp]	**27**	
	Suprafaţa construita desfasurata [mp]	**108**	
	PIF | Varsta constructiei [ani]	**1865**	**156**
Beneficiar	**DIRECŢIA DOMENII şi INFRASTRUCTURI**		
Adresa	Str. Drumul Taberei, nr 7B, sector 6, Bucuresti, 061416		
Utilizator	**SPITALUL CLINIC DE URGENŢĂ "Dr Ştefan Odobleja" MILITAR CRAIOVA**		
Adresa	Str. Caracal, nr. 150, Craiova, jud. Dolj, CP 200749		
Proprietar	**STATUL ROMÂN – administrat prin MApN**		
	MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE		
Adresa	Str. Izvor, nr 110, sector 5, Bucuresti, 050561		
Evaluator autorizat	**OAE Stefan Adrian**		
Legitimaţie ANEVAR	**14780 / 2021**		
Date contact	Str. Drumul Taberei, nr 7B, sector 6, Bucuresti, 061416		
	Mobil: 0758 669 991		
	Telefon/Fax: 021.313.70.57 / 021.319.81.52		
	Email: ddi@mapn.ro		
Data evaluării	**30.09.2021**		
Data inspectiei proprietăţii	**22.09.2021**		
	inspectia a fost realizată de evaluator în prezenta reprezentantului UM 1053 Craiova dl col Marin FLOREA si a constat in identificarea locatiei, a vecinatatilor si a verificarii starii imobilului.		
Data întocmirii raportului	**18.10.2021**		
Drept de proprietate evaluat	**absolut**		
sarcini inregistrate	**nu sunt**		
Ipoteze spciale	**nu sunt**		

CMBU	**Comercială**	
INDICAȚIE ASUPRA VALORII JUSTE		
Constr Castel de apă	**1.498**	**euro**
Valoare	echivalent	
S = 108 mp	**7.409**	**lei**
Valoarea de piață nu este influențată de TVA		

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** relevantă pentru proprietatea imobiliară analizată este **valoarea obținută în urma abordării prin venit**.

Moneda in care este exprimata valoarea	**RON**
	EURO
Curs de schimb RON/EURO	**4,9471**
Data de schimb RON/EURO	**30.09.2021**

Mijloace fixe	**Valoare la contabilă la 31.12.2020**	**Valoare justă (valoare de piață) 30.09.2021**
Pavilion "I" - Castel de apă nr de înmatriculare - 100015	4366,9	7.409
TOTAL MIJLOACE FIXE [lei]	**4366,9**	**7.409**

Ștefan Adrian OAE
evaluator autorizat

PARTEA II – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Dr. OAE ŞTEFAN ADRIAN	**Evaluator autorizat**
Autoritate	Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România - ANEVAR
Legitimaţie - 2021	14780
Domenii de competenţă	Evaluarea Proprietăţii Imobiliare - EPI
	Evaluarea Bunurilor Mobile - EBM
Calificare	**Expert tehnic judiciar**
Autoritate	Ministerul Justiţiei – Tribunalul Bucureşti
Autorizaţie	Nr. 6120072015 Seria 85869526062015
Domenii de competenţă	Evaluări Proprietăţi Imobiliare - EPI
	Evaluări Bunuri Mobile - EBM
Contact	Str. Drumul Taberei, nr 7F, sector 6, Bucuresti, 061416
	Mobil: 0758 669 991
	021.313.70.57 / 021.319.81.52
	ddi@mapn.ro

2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ŞI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAŢI

Beneficiar	**DIRECŢIA DOMENII şi INFRASTRUCTURI**
Adresă	Str. Drumul Taberei, nr 7B, sector 6, Bucuresti, 061416
Cod postal	061416
Telefon / Fax	021.313.70.57 / 021.319.81.52
Utilizator	**SPITALUL CLINIC DE URGENŢĂ MILITAR CRAIOVA**
Adresă	Str. Caracal, nr. 150, Craiova, jud. Dolj, CP 200749
Cod postal	200749
Telefon / Fax	0251.581.081 / 0251.581.444

2.3 SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării	Pentru informarea utilizatorului în vederea înregistrării în documentele contabile

Activitatea de evaluare trebuie sa fie adecvată pentru scopul desemnat. Ţinând cont de faptul că **scopul evaluării determină tipul valorii**[1], se impune ca ***evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri*** decât cel menţionat în raport.

2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII EVALUATE

[1]Este esenţial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referinţă şi scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influenţa sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare şi a ipotezelor şi în final concluzia evaluatorului asupra valorii. – Standard de Evaluare SEV 104

Proprietate evaluată	Proprietate imobiliară – Pavilion "I" castel de apă din imobil 1053 Craiova		
	Adresa: Str. Caracal, nr. 150, Craiova, jud. Dolj, CP 200749		
Obiectul evaluării	Cod poştal:	**200749**	
	Nr. Cadastral:	**248161**	
	Cartea Funciară:	**248161**	
	Teren - categoria de folosinta curţi construcţii	**intravilan**	
	Suprafaţa teren intravilan [mp]: ***Nu se evaluează***	***300***	
	Suprafaţa teren cota indiviza [mp] :	--	**0,00%**
	Drumuri pământ [mp] :	**0**	
	Suprafaţa teren intravilan păşune [mp] :	**0**	
	Suprafaţa teren intravilan arabil [mp] :	**0**	
	Total [mp]	**300**	**100,00%**
	Castel de apă pavilion "I" - nr cad	**neprecizat**	
	Suprafaţa construită [mp]	**27**	
	Suprafaţa construita desfasurata [mp]	**108**	
	PIF | Varsta constructiei [ani]	**1865**	**156**

Nr.crt.	Denumire bunurilor	U/M	Cantitate	Anul dării în folosinţă	Lucrări efectuate
1.	Castel de apă	buc	1	1865	neprecizat

Dreptul de proprietate evaluat: construcţie ce este identificată la adresa din Str. Caracal, nr. 150, Craiova, jud. Dolj si face obiectul evaluarii. Construcţiia se află în proprietatea **STATULUI ROMÂN – administrat prin MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE**, dreptul de proprietate fiind integral.

Se evalueaza dreptul integral de proprietate, valabil şi transferabil, apartinând **STATULUI ROMÂN – administrat prin MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE** aşa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

2.5 TIPUL VALORII

Scopul evaluarii determină tipul valorii iar valoarea[2] adecvată scopului este *valoarea de piaţă*. Valoarea adecvata acestui scop este valoarea de piata si s-a apelat la estimarea **"valorea justă"** aşa cum este definită în SEV 100 - Cadrul general.

Definiţia valorii juste, in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020, este:
*"**Valoarea justă** este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi."*

Definiţia valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiţia de mai sus.
IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conţineurmătoarea definiţie:
*„**Valoarea justă** este preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării."*
Această definiţie înlocuieşte definiţiile mai vechi care apar în diverse IFRS-uri.

Comentariul din IFRS 13 şi, în special referirile la participanţii de pe piaţă, la o tranzacţie normală, tranzacţie ce are loc pe piaţa principală sau pe cea mai avantajoasă piaţă şi pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că **valoarea justă,** *conform IFRS-urilor, este*

[2]Valoarea este valabilă la data evaluării şi pentru destinaţia precizată în raport.

coerentă, în general, cu conceptul de **valoare de piaţă,** *aşa cum aceasta este definită şi comentată în SEV 100 Cadrul general.*

Astfel, pentru multe scopuri practice, valoarea de piaţă, conform SEV, îndeplineşte cerinţa de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont sau ignorarea restricţiilor de vânzare.

Definitia valorii de piata conform SEV 100 Cadrul General este:

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

2.6 MONEDA ESTIMARII VALORII

Moneda in care este exprimata valoarea	RON EURO
Curs de schimb RON/EURO	4,9471
Data de schimb RON/EURO	30.09.2021

Exprimarea opiniei finale „în valută" o considerăm adecvată atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa specifică, etc.)

2.7 - DATA EVALUĂRII

Data evaluării poate fi diferită de data publicării raportului de evaluare sau de data la care se fac investigaţiile ori se finalizează. Atunci când este cazul, aceste date se precizează în mod distinct.

Data evaluarii este aceeasi cu data inspectiei proprietatii, inspectie care s-a realizat de catre evaluator, in prezenta proprietarului.

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunilor **septembrie 2021**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

Data evaluării	30.09.2021
Data inspectiei proprietăţii	22.09.2021
	inspectia a fost realizată de evaluator în prezenta reprezentantului imobilului 1053 Craiova dl col Marin FLOREA si a constat in identificarea locatiei, a vecinatatilor si a verificarii starii imobilului.
Data întocmirii raportului	18.10.2021

2.8 - DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

Inspectia proprietatii imobiliare s-a realizat in data de 22.09.2021 în prezenţa clientului.

Inspectia proprietatii s-a facut in vederea identificarii acesteia si s-a facut in doua etape:

- Identificarea scriptica: s-a efectuat prin utilizarea documentelor de proprietate.
- Identificarea faptica: s-a efectuat prin deplasarea la fata locului unde s-a verificat corespondenta intre documentele de proprietate si realitatea vazuta si masurata. S-a facut identificarea locatiei, a vecinatatilor, s-a inspectat starea fizica a proprietatii si s-au facut fotografii ale proprietatii subiect.

Identificarea bunurilor imobile ce constituie obiectul evaluarii a fost efectuata tinand seama de

tipul proprietatilor si avand la baza documentele de proprietate existente puse la dispozitie de proprietar. Aceste documente se regasesc in anexa documente a prezentului raport de evaluare.

Documentele care au puse la dispozitie de catre client sunt urmatoarele:

- Referat de dezmembrare 228251/21.09.2021
- Plan amplasament și delimitare a imobilului
- Releveu

Nu s-au facut masuratori suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legala si cele din documentatiile de proprietate si cadastrale.

Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de proprietar si nici pentru rezultate obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.9 - NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspecția proprietății imobiliare, ocazie în care au fost puse la dispoziția evaluatorului actele care atestă dreptul de proprietate si alte informatii referitoare la proprietate.

Documentele și informațiile au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice si a celorlalte documente prezentate.

Surse de informatii :

- Clientul – pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, istoric, suprafete);
- Documentatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare si a suprafetelor proprietatii;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc);
- Presa de specialitate;
- Site-uri de anunțuri imobiliare : www.imobiliare.ro; www.imopedia.ro; www.olx.ro
- Agenții imobiliare: Regatta Imobiliare
- Studii de specialitate efectuate de: analizeimobiliare.ro; Darian DRS; IROVAL;
- Baza de date a evaluatorului ;
- Culegerea de standarde de evaluare (SEV editia 2020)

Alte informații existente in bibliografia de specialitate

2.10 - IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia mea este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

***Ipoteze** = aspecte acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii :*

⇒ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în conditiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor aratate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

⇒Orice neconconcordanță între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
⇒Identificarea proprietăților s-a făcut conform documentațiilor puse la dispoziție prin CDI nr. 2 Craiova împreună cu utilizatorul; Locația indicată şi limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.
⇒Nu am specializarea de topograf/topometrist/geodez şi nu am calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locația şi limitele proprietății aşa cum au fost ele indicate de CDI nr. 2 Craiova şi utilizator sunt descrise în raport şi corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
⇒ Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile şi documentele furnizate de către CDI nr. 2 Craiova şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat deplin şi transferabil (in circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
⇒ Se presupune o deținere responsabilă şi un management competent al proprietății.
⇒ Se presupune că toate studiile inginereşti puse la dispozitie de CDI nr. 2 Craiova împreună cu utilizatorul sunt corecte. Planurile de amplasament şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
⇒ Nu am avut nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; nu am facut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții şi nici nu am abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
⇒ Am estimat valoarea construcției în *abordarea prin venit* la cea mai buna utilizare a sa iar imbunătățirile sale ca şi contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului şi imbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricțiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
⇒ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății şi nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii.
⇒ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Nu imi asum nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
⇒ Am utilizat în estimarea valorii doar informațiile si documentele pe care le-am avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței şi a altor informații sau documente de care nu am avut cunoştință.
⇒ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
⇒ Nu am facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea proprietății. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

⇒ Am obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
⇒ Nu am avut cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Se apreciază ca intre data inspectiei si data evaluarii nu sunt modificari cu privire la starea cladirilor, a pietei si a aspectelor de natura juridica.
⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
⇒ Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
⇒Expertiza a fost făcută cu documente și informații care sunt neclasificate.

Ipoteze speciale *= ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.*

⇒Nu sunt

2.11 - RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

⇒Clientul și/sau alți utilizatori desemnați legal se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât acela pentru care a fost solicitat.
⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
⇒ Prezentul raport si părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al celui care a realizat acest raport având în vedere protecția datelor personale GDPR – Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European din 27 aprilie 2016 privind protecția datelor persoanelor fizice[3].
⇒ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
⇒ Concluziile aferente acestui raport de evaluare sunt valabile doar la data evaluării.
⇒ Prezentul raport este valid doar cu semnătura original și ștampila evaluatorului.
⇒ Neasumarea responsabilității este față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
⇒ Neasumarea responsabilității pentru problemele de natură legală și efecte juridice;
⇒ Neasumarea responsabilității pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
⇒ Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;

2.12 - DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

⇒Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate, reflecta cunoștintele evaluatorului;
⇒Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

[3]GDPR a fost publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene L119/4 mai 2016, a intrat în vigoare la 25 mai 2016 și este aplicabil din 25 mai 2018 la nivelul întregii Uniuni Europene. GDPR conține un set de reguli menite să ofere cetățenilor mai mult control asupra datelor care sunt de natură să îi identifice.

⇒Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport şi niciun interes personal legat de părţile implicate;
⇒Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părţile implicate în această evaluare;
⇒Angajarea mea în această evaluare şi onorariul pentru această lucrare nu sunt condiţionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
⇒Analizele, opiniile şi concluziile mele, precum şi acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2020;
⇒Deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
⇒Nu a fost oferită asistenţă profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
⇒Subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect ;

Prezentul raport de valuare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR (2020) :

- SEV 100 (cadrul general)
- SEV 101 (termenii de referință ai evaluării)
- SEV 102 (implementare)
- SEV 103 (raportare)
- SEV 104 (tipul valorii)
- SEV 105 (metode de evaluare)
- SEV 230 (drepturi asupra proprietății imobiliare)
- GEV 630 (evaluarea bunurilor imobile)

2.13 – DESCRIEREA RAPORTULUI

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorilor vor determina gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. Formatul raportului, precum și orice excludere de la cerințele acestui standard trebuie să fie convenite în prealabil și consemnate în termenii de referință ai evaluării cf SEV 103 Raportare.

Tipul raportului de evaluare este explicative – narativ.

Evaluarea cuprinde metodologia estimării valorii de piață a proprietatii agricole supuse evaluării într-un singur raport, prezentat Clientului în formă tipărită.

Raportul de evaluare cuprinde 20 pagini (fără anexe), este in format tiparit la care se adaugă următoarele anexe:

Anexe - Fișe de calcul
Anexa - Documente
Anexa - Fotografii

Ștefan Adrian OAE
evaluator autorizat

PARTEA III – PREZENTAREA DATELOR

3.1 – DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATE

Zona in care se afla proprietatea evaluata este in intravilanul localitatii Craiova.

Imobilul se află în partea sudică a localității Craiova în zona numită Hipodrom – Valea Roșie. Accesul la imobil se face din strada Potelu drum asfaltat cu acces spre strada Caracal.

Vecinătățile sunt identificate ca fiind imobile cu utilizare special, comercială și rezidențială. În apropiere se afla Hipodromul, Parcul Romanescu, Batalionul 20 Infanterie Dolj, Centrul Comercial Bănie, Parchetul Militar, Stadionul Eletroputere, Parc industrial Craiova (Ford, Electroputere, etc).

Zona: periferica sudică a municipiului Craiova
Artere importante de circulatie in apropiere:
Str Caracal – Str Henri Coandă – Bdul Decebal
Caracterul edilitar al zonei
Zona Mixt rezidential/industrial/comercial
In zona se afla:
Proprietati industriale, rezidențiale, comerciale.
Utilitati edilitare

Retea de energie electrica:	da
Retea de apa:	da
Retea de gaze:	da
Retea de canalizare:	da

Gradul de poluare
Mediu
Ambient

Mixt – Industrial rezidential
Concluzie privind zona de amplasare
Dotari si retele edilitare specific urbane, poluare medie, ambient mixt.

3.2 – DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

La data evaluării, lotul de teren și construcție castel de apă se află în proprietatea deplină a **STATULUI prin administrator MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE.**

- Referat de dezmembrare 228251/21.09.2021
- Plan amplasament și delimitare a imobilului
- Releveu

După cum rezultă din documentaţia pusă la dispoziţia evaluatorului şi din declaraţiile verbale ale proprietarului, asupra proprietatii nu sunt grevate de sarcini dar și vin sa intareasca dreptul de proprietate și nu restrictioneaza tipul valorii .

Utilizare actuala : suprafață de teren plană, cu zone de vegetatție și având construcție pe amplasament.

În cazul în care proprietatea va fi vândută, dreptul de proprietate poate fi transferat integral.

Nu exista neconcordanta cu privire la aspectele fizice si juridice din analiza documentatiilor proprietatii imobiliare .

Toate aceste informaţii au fost considerate credibile şi corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deţinute.

3.3 – DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Proprietate imobiliara ce trebuie evaluate este o construcție de secol 19 din cărămidă, cu trei nivele cu structură din cărămidă portantă. Clădirea este un castel de apă din incinta Spitalului Militar din Craiova scopul acesteia fiind de deservire cu apă a spitaului în perioada în care a fost dat în folosință.

Imobilul nu se află în arie protejată de monumente istorice, iar în incintă nu sunt clădiri clasificate monumente istorice

Castelul de apă, cu o înălțime de aprox 17 ml cu regim de înălțime P+3E, are pereți structurali din zidărie, a fost construit în 1865, are o suprafață construită de 27 mp și o suprafață desfășurată de 108 mp.

Clădirea are potențial de utlizare în scop comercial având valoare arhitecturală prin natura construcției și prin unicitatea acestei construcții în peisajul urban al municipiului Craiova.

PARTEA IV – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1.DEFINIREA PIETEI

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obtenabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață.

Sursa : SEV 100 – Cadru general

In cazul proprietatii imobiliare evaluate, piata se defineste ca: piata terenurilor având construcții speciale cu destinatie special/comercială/industrială – mixtă din Craiova.

4.2. ANALIZA PRODUCTIVITATII PROPRIETATII IMOBILIARE

Proprietatea analizata este un teren intravilan cu o suprafata de 300mp și construcție specială, al carui drept de proprietate este absolut. Acesta beneficiaza de o localizare central-sudică în localitatea Craiova. Terenul beneficiaza de acces facil (din strada Potelu).

4.3.DELIMITAREA PIETEI

Constructii industrial/special/comerciale

Arie specifica: Zona central-sudică - industriala a localității Craiova .

Raționamentul utilizat pentru delimitarea ariei de piață – constructii :

- Localizarea geografica a proprietatii in cadrul localitatii , dar si a localitatii dpdv geografic, fizic si administrativ: loc. Craiova, jud. Dolj.
- Tipul proprietatii: Construcție specială – castel de apă cu o suprafata cat mai aproape de cea de 108 mp
- Accesul: auto din str Potelu/Caracal la proprietate avand acces printro sosea secundara asfaltata

Aria pietei proprietatii tip construcții speciale: se vor lua in considerare zonele in care exista activitate imobliara/comercială de vânzare pentru astfel de proprietati.

4.4. ANALIZA CERERII

În acest moment localitatea nu este în atenția dezvoltatorilor imobiliari sau a altor persoane care doresc sa cumpere in aceasta zona, dovada fiind si oferta foarte scazuta.

4.5. ANALIZA OFERTEI

În acest moment localitatea nu este în atenția dezvoltatorilor imobiliari sau a altor persoane care doresc sa vândă in aceasta zona, dovada fiind si oferta foarte scazuta.

4.6. INTEREACTIUNEA CERERII CU OFERTA

Nu există o piață a cumpărătorului deoarece la data evaluării, oferta nu există.

4.7. PREVIZIUNEA ABSORBTIEI PROPRIETATII SUBIECT IN ARIA DE PIATA

Piața se află în stagnare. Proprietarii țin la pretul de ofertă, în timp ce cumpărătorii sunt precauți. Cererea este influentata si de nivelul de creditare bancara.

S-a identificat tipul specific de proprietate imobiliara luata în considerare şi s-a prezentat relaţia existenta între cererea şi oferta pe piaţa specifică, precum şi factorii potenţiali care ar putea influenţa această relaţie:

✓ Zona de amplasare a construcției este situată într-o zonă cu unități militare a localitatii, tipul predominant de proprietate construita din proximitate fiind cel rezidențial/industrial/comercial în mediul urban;

✓ Cererea pentru construcții speciale este inactiva, iar oferta este de tip pasiv, ca urmare a inactivitatii pietei locale.

✓ Daca pretul proprietatii subiect nu depaseste maximul pretului unitar construit dat de piata locala aceasta indica ca proprietatea subiect poate fi absorbita in acea piata.

PARTEA V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2020 — Glosar, astfel:

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legale, respectiv, de estimare a profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențiala a valorii.

Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. permisibilitatea legală;
2. posibilitatea fizică;
3. fezabilitatea financiară;
4. maximă (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind construit

Se determina daca imobilul evaluat poate fi folosit in urmatoarele situatii :

- pastrarea amenajarilor existente (continuarea utilizarii existente) ;
- **transformarea amenajarii : conversia, renovarea sau modificarea**
- demolarea amenajarilor si redezvoltarea terenului ;

A. Testul permisibilitatii legale

Cladirea a fost construita in conformitate cu prevederile documentatiei de construire (certificat de urbanism). Amenajare de construcții speciale conform cu Regulamentul General de Urbanism ; Vecinatatile prezinta dezvoltari speciale. Prezinta propunere pentru reconversie ca destinație de utlizare și interes din partea autorităților locale de modernizare ;

Concluzie = Consider ca aceasta cladire convertită în construcție cu utilizare comercială **este permisa legal** .

B. Testul pentru posibilitate fizica

In vecinatatea imediata sunt edificate constructii speciale ce indica ca aceasta constructie este conforma cu piata locala si ca se incadreaza cu forma, dimensiunile si topografia terenului in aceasta piata.

Concluzie = Consider ca dezvoltarea construcției **este fizic posibila** .

C. Testul fezabilitatii finaciare

O serie de constructii aflate in curs de executie sunt realizate de proprietari in regim propriu de construire fie se fac de catre dezvoltatori in vederea comercializarii catre utilizatori finali. Astfel de tranzactii nu ar fi posibile daca dezvoltarea nu ar fi fezabila.

Concluzie = Activitatea pietei indica ca **este fezabila finaciar** .

D. Testul valorii maxime.

Concluzie = Intrucat exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibila, fezabila finaciar si care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobliare, ***aceasta este firesc, cea mai buna utilizare.***

Analizand toate testele CMBU se pot extrage urmatoarele concluzii :

➢ ***cea mai buna utilizare a construcției evaluate este pentru utilizare comercială ;***

PARTEA VI – APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentaţiei tehnice şi a actelor juridice puse la
- dispoziţie de proprietar;
- Inspecţia amplasamentului;
- Analiza informaţiilor culese şi interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea şi reconcilierea valorilor.

Conform Standardelor Internaţionale de Evaluare, estimarea oricărui tip de valoare - de piaţă sau din afara pieţei - cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul abordare în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele ţări, aceste abordări sunt cunoscute şi sub denumirea de metode de evaluare.

Practica evaluării utilizeaza trei abordări diferite pentru estimarea valorii de piaţă:
- abordarea prin cost.
- abordarea prin comparaţia vanzarilor (comparaţii directe)
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

Abordarea prin cost. În cadrul abordării prin cost, evaluatorul estimează mai întai costul de înlocuire al bunului evaluat, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzatî de toate formele deprecierii.

Abordarea prin piaţă este o abordare comparativa a valorii care ia în considerare vânzările similare sau substituibile şi informaţiile referitoare la piaţă şi stabileste o estimare a valorii prin procese de comparaţie.

În general, activul evaluat este comparat cu vânzările de active similare, tranzacţionate pe o piaţă deschisă, putând fi luate în considerare şi oferte de vânzare.

În **abordarea prin venit** valoarea activelor se estimeaza prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Abordarea prin venit reflectă principiul anticipării şi substituţiei.

6.1 ABORDAREA PRIN VENIT – Construcţie specială

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii.

Abordarea prin venit oferă o indicaţie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevenţă, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piaţă sau valoarea de investiţie).

Metode ale abordării prin venit mai des folosite: metoda capitalizării venitului, metoda fluxului de numerar actualizat, metoda multiplicatorului venitului brut potenţial.

Metoda capitalizării venitului

Metoda folosită pentru estimarea valorii de piaţă prin aceasta abordare a fost: metoda capitalizării venitului net din exploatare.

Metoda capitalizării venitului, este metoda în care un venit anual reprezentativ se împarte la o rată de capitalizare pentru a se obţine fie valoarea de piaţă, fie valoarea de investiţie a proprietăţii subiect. Rata de capitalizare reprezintă câştigul sau „randamentul", exprimat în procente din preţul de vânzare, pe care un investitor tipic îl aşteptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum şi remunerarea pentru riscul asumat de către proprietar.

Etape:

a Estimarea Venitului Brut Efectiv (VBE) prin estimarea veniturilor anuale din închiriere.

Pentru determinarea veniturilor din chirii s-au analizat chiriile practicate pe piata pentru spatii comerciale similare.

La determinarea chiriei de piata s-a utilizat grila de piata a chiriilor asa cum este prezentata in anexa 1.

Valoarea chiriei de piata	**1**	**euro/mp/luna**
	4,94	**lei/mp/luna**

Gradul de neocupare a fost estimat la 15% iar gradul de ocupare de 85% conform revistei "Valoarea oriunde este ea" nr.19 pentru spatii comerciale.

La stabilireaa Venitului Brut Efectiv s-a luat in considerare o chirie de piata de 1 euro / mp calculata conform anexei 2.

b - Estimarea cheltuielilor de exploatare.

c - Determinarea Venitului Net Efectiv : VNE = VBE – CT (cheltuieli totale)

În cheltuielile totale au fost incluse şi cheltuielile cu terenul, cheltuielile cu impozitele si cheltuielile cu asigurările.

d- Estimarea Ratei de capitalizare (RC):

Rata de capitalizare a fost estimatăla 8,5%

Pentru rata de capitalizare s-a facut o analiza pe proprietati care au in oferta atat prêt de vanzare cat si prêt de inchiriere.

Voi selecta pentru chiria de piaţă comparabila 2, cu chiria de piaţă 1euro/mp, iar pentru rata de capitalizare selectez unminim din intervalul analizat al firmelor de studii de piaţă, adica 8,5 %. Apreciez ca aceasta rata de capitalizare este adecvata proprietatii evaluate deoarece se apropie ca si caracteristici tehnico-economice de proprietatea subiect.

CBRE	DARIAN	CUSHMAN	JLL	KNIGHT FRANK
9-10%	9-10,5%	8,25-8,5%	8,5-9,5%	8,5-10%

sursa : http://www.anevar.ro

Valoarea de piata a proprietatii evaluate construcţie specială prin metoda venitului este :

Valoare de piata imobil	**1.498**	**EURO**
determinata prin abordare prin venit	**7.412**	**LEI**

Valoarea de piaţă nu este influenţată de TVA

PARTEA VII – ANALIZA REZULTATELOR

7.1. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea justă** estimată pentru proprietatea evaluata este utilizand **abordarea prin venit**, metoda capitalizarii veniturilor.

Mijloace fixe	**Valoare la contabilă la 31.12.2020**	**Valoare justă (valoare de piaţă) 30.09.2021**
Pavilion "I" - Castel de apă nr de înmatriculare - 100015	4366,9	7.409
TOTAL MIJLOACE FIXE [lei]	**4366,9**	**7.409**

Moneda in care este exprimata valoarea	**RON** **EURO**
Curs de schimb RON/EURO	**4,9471**
Data de schimb RON/EURO	**30.09.2021**

Ştefan Adrian OAE
evaluator autorizat

ANEXE

Anexe - Fișe de calcul

Anexa - Documente

Anexa - Foto

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară DOLJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Craiova
Adresa: Localitate: Craiova, Str. Nicolaescu Plopsor nr.4, cod postal 200733, Tel. 0251414286 Fax.0251418018

Nr.	228251
Ziua	21
Luna	09
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei MINISTERUL APARARII NATIONALE
Domiciliul Loc. Craiova, Str Aleea Anul 1848, Nr. 98, Jud. Dolj

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **228251** din data **21-09-2021**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Craiova, Str CARACAL , Nr. 150, Jud. Dolj, UAT Craiova avand numarul cadastral 246404 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **248160** situat in Loc. Craiova, Str CARACAL , Nr. 150, Jud. Dolj, UAT Craiova avand suprafaţa măsurată 42290 mp;
2) **248161** situat in Loc. Craiova, Str CARACAL , Nr. 150, Jud. Dolj, UAT Craiova avand suprafaţa măsurată 300 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI DOLJ la data: 30-09-2021.

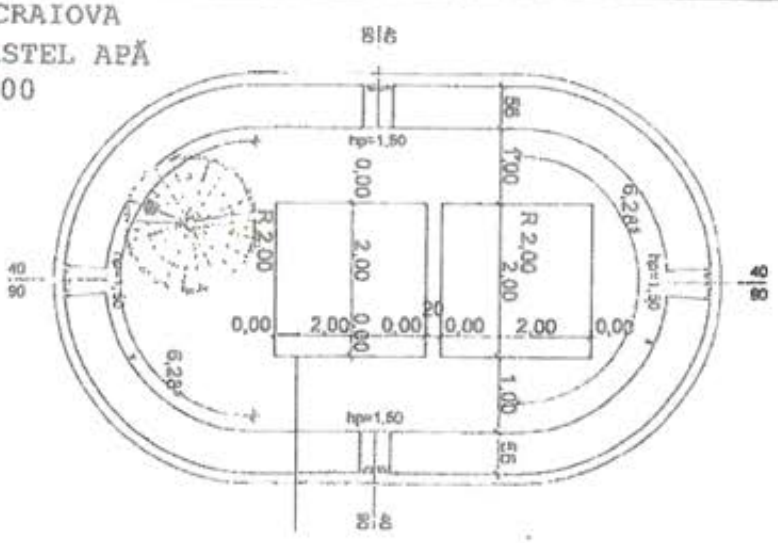
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
ADRIAN ILIE IOSIF

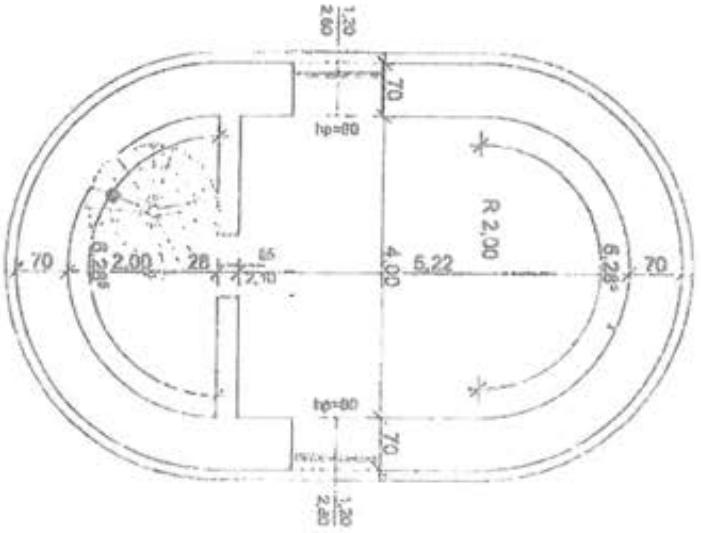
Adrian Ilie Iosif
2021.09.30 10:39:13 +03'00'

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

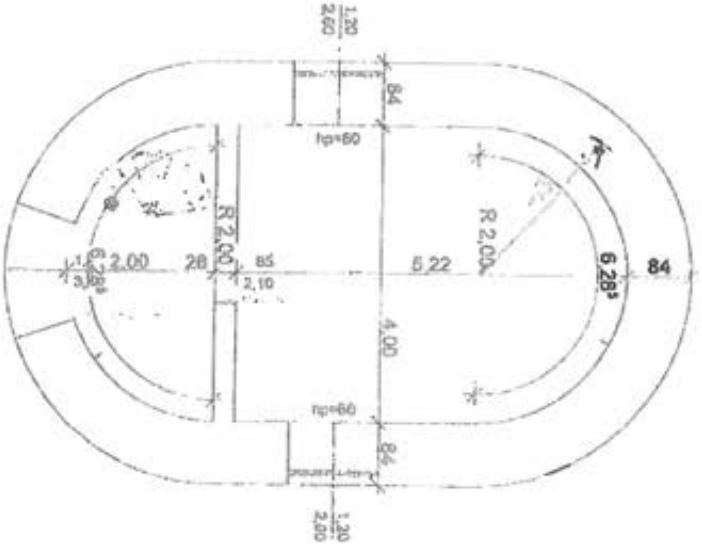
CAZARMA 1053 CRAIOVA
PAVILION I - CASTEL APĂ
SCARA 1:100



ETAJ III



II



PARTER

20. IUL. 2021

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

ANCPI

Nr. cerere	50639
Ziua	03
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100098818316

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 246404 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Caracal , Nr. 150, jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	246404	42.590	Teren împrejmuit: 41591 MP DIN ACT - gard beton si porti metal. Lotul 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50639 / 03/03/2021		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR 735, din 02/03/2021 emis de NP CANTAR ELENA;		
B1	Se înființează cartea funciară 246404 a imobilului cu numărul cadastral 246404 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 23136 înscris în cartea funciară 210332;	A1
H.G. nr. 1705 din 2006 emis de Guvernul Romaniei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN, - DOMENIU PUBLIC**	
	OBSERVATII: poziția transcrisă din CF 210332/Craiova, înscrisă prin încheierea nr. 58570 din 01/08/2008; (provenita din conversia CF 61900)	
H.G. nr. 1705 din 2006 emis de Guvernul Romaniei (anexa 4- Inventarul domeniului public al statului);		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) **MINISTERUL APARARII NATIONALE**	
	OBSERVATII: poziția transcrisă din CF 210332/Craiova, înscrisă prin încheierea nr. 94746 din 09/05/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anc. 176

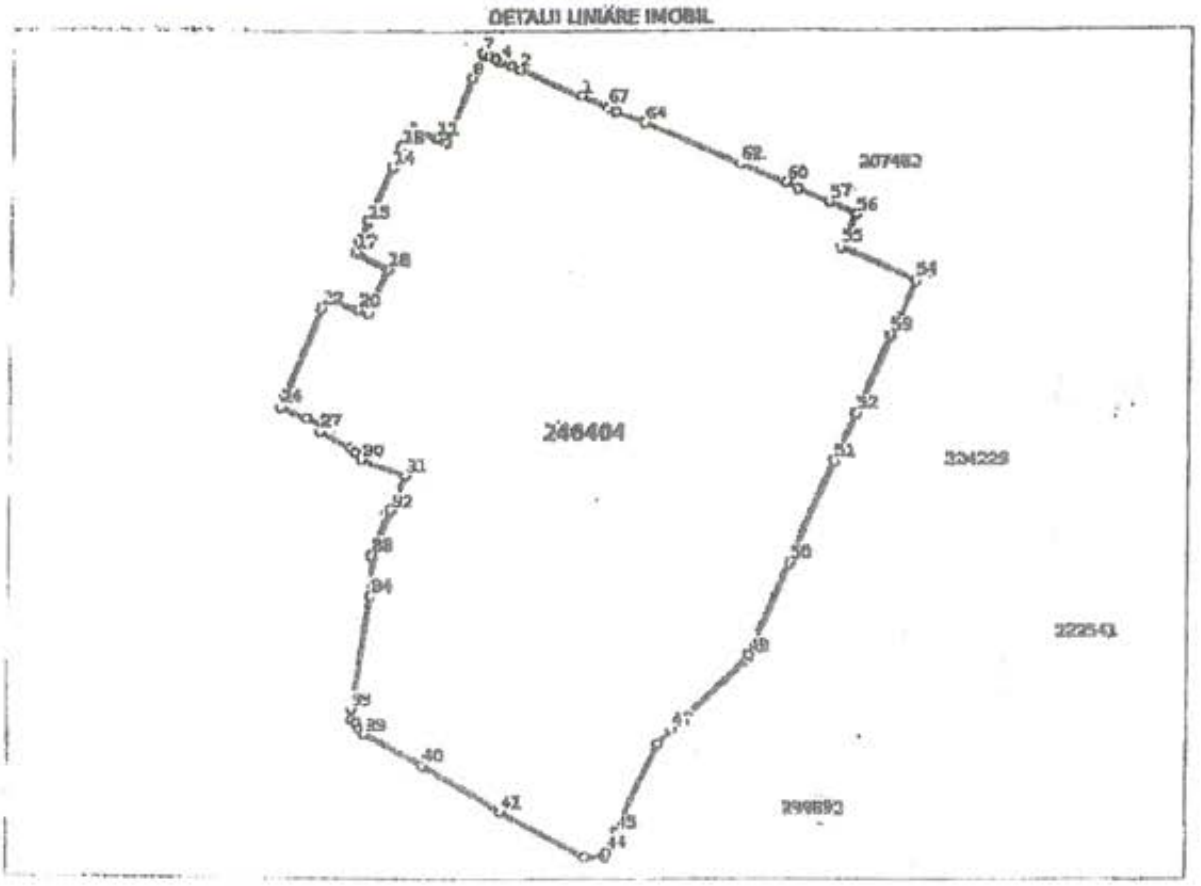
Anexa Nr. 1 La **Partea I**

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
246404	42.590	41591 MP DIN ACT - gard beton si porti metal. Lotul 1

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	42.590	-	-	-	Teren împrejmuit cu gard beton si porti metal. Lotul 1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	25.294	2	3	3.834	3	4	4.496
4	5	1.972	5	6	3.463	6	7	2.015
7	8	10.626	8	9	21.865	9	10	4.582
10	11	3.892	11	12	10.401	12	13	8.003
13	14	8.55	14	15	21.75	15	16	8.55
16	17	4.0	17	18	14.046	18	19	17.888
19	20	4.291	20	21	11.709	21	22	4.0

Nr. 317

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	35.949
25	26	6.448
28	29	2.698
31	32	14.866
34	35	43.47
37	38	2.767
40	41	34.949
43	44	1.685
46	47	7.619
49	50	38.173
52	53	32.216
55	56	13.5
58	59	5.218
61	62	0.217
64	65	11.824
67	1	10.698

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
23	24	4.141
26	27	2.159
29	30	3.754
32	33	17.924
35	36	3.946
38	39	2.743
41	42	36.254
44	45	8.383
47	48	37.446
50	51	41.92
53	54	22.176
56	57	10.672
59	60	0.144
62	63	38.675
65	66	0.405

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
24	25	10.961
27	28	13.33
30	31	17.629
33	34	15.01
36	37	2.38
39	40	25.036
42	43	7.532
45	46	37.547
48	49	1.999
51	52	19.902
54	55	31.019
57	58	13.229
60	61	18.786
63	64	0.356
66	67	3.696

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre punctele care formează din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.2021009709/03-03-2021 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
12-03-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
EUGENIA MIHAELA TICEA
Eugenia-Mihaela Ticea
(semnătura)
(parafa și semnătura)

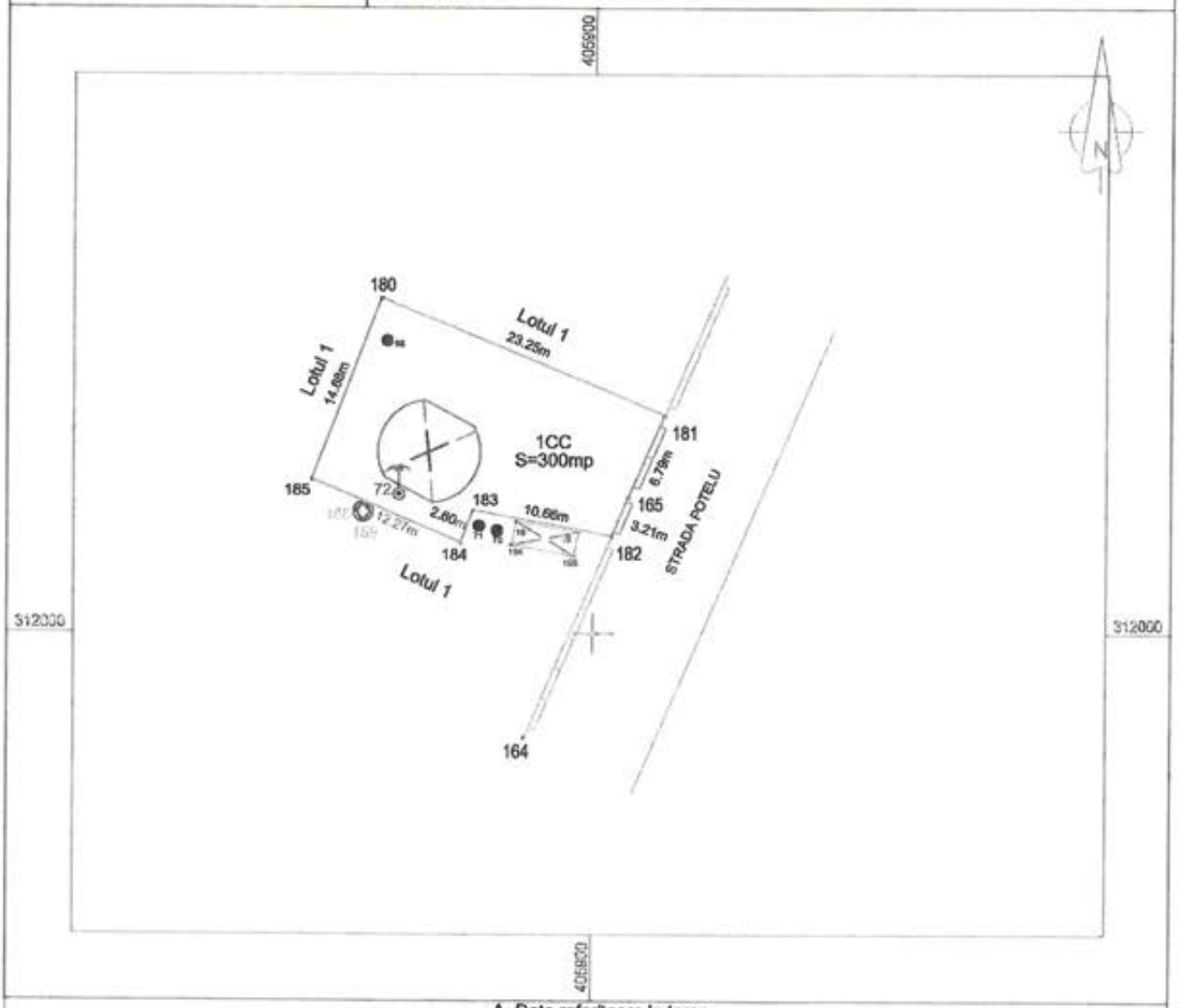
Referent,
(parafa și semnătura)

ANEXA NR.1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
248161	300	Mun Craiova, str. Caracal nr. 150, Judetul Dolj
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT)
		CRAIOVA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	300	Teren împrejmuit partial cu gard beton.
-	-	-	LOTUL 2
Total		300	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
Total		-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp

Suprafata din act =

Confirm executarea masuratorilor la teren,corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Executant: Ing. BACIU EUGEN
P.F.A. seria RO-DJ-F
Nr. 0129, categoria B

BACIU EUGEN

Semnat digital de BACIU EUGEN
Data: 2021.09.20 14:20:03 +03'00'

Data 20.09.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Doc. 228251 / 21.09.2021

Adrian Ilie Iosif
2021.09.30 10:36:21 +03'00'

Stampila BCPI

Data.....

ANEXA 1

Evaluare spațiu comercial
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Elemente	Castel de apt	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Zona	Str Caracal, Craiova	Ungureni - Parcul Romanescu	Liceul auto Craiova	Selgros - Ford Craiova
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu	nu	nu	nu
Data	30.09.2021	15.10.2021	31.10.2021	05.11.2021
Suprafata teren	300	400	80	200
Vechime / an construcție	1865	2005	1990	2010
Arie utilă (mp)	108,00	100,00	80,00	200,00
Preț chirie (Euro)	-	**750**	**240**	**800**
Chirie/mp arie totală (Euro/mp)	-	7,50	3,00	4,00
Tip chirie	-	ofertă	ofertă	ofertă
Finisaj	necorespunzător	obișnuit	obișnuit	obișnuit
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Utilizare (zonare) - CMBU	mixt	comercial	rezidential	comercial
Loc parcare	0	2	0	0
Contact	-	agent imbiliar	agent imbiliar	agent imbiliar
Număr telefon	-	0351 455 333	0786 813 510	0772 072 738
Sursa		internet	internet	internet
Alte informații	-	-	-	-

Surse comparabile:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-cu-4-camere-100-mp-zona-parcului-nicolae-romanescu-IDpl7V.html
https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-casa-romanesti-IDpkhf.html
https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-2-apartamente-x200-mp-langa-ford-selgros-firma-locuinta-IDpyOV.html
https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-2-apartamente-x200-mp-langa-ford-selgros-firma-locuinta-IDpyOV.html

Ajustare preț ofertă				
Elemente		**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Preț chirie (Euro)		**7,50**	**3,00**	**4,00**
Ajustare pt. preț ofertă (+/-%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare	euro	-0,75	-0,30	-0,40
Preț ajustat	euro	**6,75**	**2,70**	**3,60**

GRILA DE PIAȚĂ				
Criterii de comparație	**Castel de apt**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Dreptul de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt. drept de proprietate (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală	euro	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat	euro	**6,75**	**2,70**	**3,60**
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pt. condiții finanțare (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală	euro	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat	euro	**6,75**	**2,70**	**3,60**
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pt. condiții de vânzare (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală	euro	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat	euro	**6,75**	**2,70**	**3,60**
Cheltuieli necesare după cumpărare - cheltuieli de finalizare, adecvare, finisare		nu	nu	nu
Ajustare pt. cheltuieli după cumpărare (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală	euro	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat	euro	**6,75**	**2,70**	**3,60**
Condițiile pieței	30.09.2021	15.10.2021	31.10.2021	05.11.2021
Ajustare pt. condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală	euro	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat	euro	**6,75**	**2,70**	**3,60**
Localizare		superior	superior	inferior
Ajustare pt. localizare (%)		-20,00%	-20,00%	15,00%
Ajustare totală	euro	-1,35	-0,54	0,54
Preț ajustat	euro	**5,40**	**2,16**	**4,14**
Finisaj	necorespunzător	obișnuit	obișnuit	superior
Ajustare pt. finisaj (%)		-20%	-20%	-30%
Ajustare totală	euro	-1,08	-0,43	0,00
Preț ajustat	euro	**4,32**	**1,73**	**4,14**
Suprafata teren	300,00	400,00	80,00	200,00
Ajustare pt. Vitrină/expunere		0,00%	5,00%	0,00%
Ajustare totală	euro	0,00	0,09	0,00
Preț ajustat	euro	**4,32**	**1,81**	**4,14**

Vechime / an construcție	1865	2005	1990	2010
Ajustare pt. vechime / an construcție (%)		10%	5%	20%
Ajustare totală	euro	0,43	0,09	0,83
Preț ajustat	euro	**4,75**	**1,91**	**4,97**
Arie utilă (mp)	108,00	100,00	80,00	200,00
Ajustare unitară Arie totală		0,00	0,00	-2,00
Ajustare totală	euro	0,00	0,00	-0,10
Preț ajustat	euro	**4,75**	**1,91**	**5,07**
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara pt. caract. economice (euro)		0,00	0,00	0,00
Ajustare totală	euro	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat	euro	**4,75**	**1,91**	**5,07**
Utilizare (zonare) - CMBU	comercial	comercial	rezidential	comercial
Ajustare pt. utilizare (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală	euro	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat	euro	**4,75**	**1,91**	**5,07**
Loc parcare	0	2	0	0
Ajustare unitară Arie totală		-15,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pt.alte comp. imob./nonimob	euro	-0,71	0,00	0,00
Preț ajustat	euro	**4,04**	**1,91**	**5,07**
Ajustare totală netă	-	*-2,71*	*-0,79*	*1,47*
Ajustare totală netă (%)	-	*-67,11%*	*-41,72%*	*28,96%*
Ajustare totală brută	-	3,57	1,15	1,47
Ajustare totală brută (%)	-	**52,96%**	**42,56%**	**40,76%**
Nr. Ajustări	-	3	4	3
Chiria rezultată			**1,91**	
Chiria de piață			**2,00**	

*pret ajustat pentru cea mai mica Ajustare totala bruta procentuala

**valoare de piata rezultata rotunjita

Data evaluării:	**30.09.2021**
Curs euro la data evaluării:	**4,9471**

Valoarea chiriei de piata spatiu comercial	**1,0 euro/mp/luna** **4,9 lei/mp/luna**

ANEXA 2

FIȘĂ DE CALCUL

Abordarea prin venit - Metoda capitalizării venitului

Adresa: Str Caracal , Craiova

Construcție specială

Data evaluării	**30.09.2021**
Curs EURO	**4,9471**

Denumire	Construcție specială	UM
Adresa	Str Caracal , Craiova	
Nr.cad.	**nespecificat**	
Carte Funciară	**248161**	
Destinație	comerciala	
Arie construită desfășurată (Acd)	108,00	mp
Arie utilă (Au)	108,00	mp
Arie utilă închiriabilă (%)	90%	
Arie utilă inchiriabilă (mp)	97,20	mp
Chirie medie lunară pe mp	1,00	EURO/mp/luna
Chirie lunară	97	EURO/luna
Venituri brute potențiale VBP	**1.166**	**EURO/an**
Grad de neocupare	15	%
Grad de ocupare	85	%
Venituri brute efective VBE	**991**	**EURO**
Cheltuieli cu impozite (% din cost)	1,50	%
Cheltuieli cu impozite	**315**	**EURO**
Cheltuieli cu asigurare (% din cost)	15,13	%
Cheltuieli cu asigurare	150	EURO/an
Total cheltuieli fixe	**465**	**EURO/an**
Cheltuieli cu reparații, întreținere (mentenanță)	10,0	%
Cheltuieli cu reparații, întreținere (mentenanță)	99	EURO/an
Cheltuieli pentru utilități (%)	30,26	%
Cheltuieli pentru utilități	300	EURO/an
Total cheltuieli variabile	**399**	**EURO/an**
Total cheltuieli de exploatare	**864**	**EURO/an**
Rata cheltuielilor de exploatare	87,16	%
Venit net efectiv VNE	**127**	**EURO/an**
Rata de capitalizare	**8,50**	**%**
Valoare de piață prin abordare venit	**1.498**	**EURO**
	7.409	**LEI**
Mențiuni	inclusiv teren aferent	

← Înapoi la listă Casa de inchiriat > Dolj > Craiova (comuna) > Craiova > Ungureni > Strada Ero

Casa cu 4 camere, 100 mp, zona Parcului Nicolae Romanescu

Dolj (judet), Strada Eroilor

750 €

8 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **100 m²**
Suprafata utila (m²): **100.00**
Suprafata teren (m²): **400 m²**
Numarul de camere: **4**

Descriere anunt

Blitz oferă spre închiriere o casă situată in cartierul Ungureni, in apropierea Parcului Nicolae Romanescu. Suprafața utilă a acesteia este de 100 mp, cu o curte de 400 mp, iar compartimentarea este realizată astfel: hol intrare, dormitor, birou, living, baie, dormitor, bucatarie. Casa dispune și de alte facilitati precum centrală termică, aer condiționat si ladă frigorifică. Aceasta are de asemenea si 2 locuri de parcare dintre care unul in garaj. Se

închiriază utilată și mobilată dar poate fi și eliberata si folosita ca si spatiu de birouri sau spatiu comercial. BLITZ 73284CI

Harta

Vezi alte oferte imobiliare de la Blitz

600 EUR

70 m², 9 EUR/m²
Apartament 2 camere, mobilat si utilat lux, langa

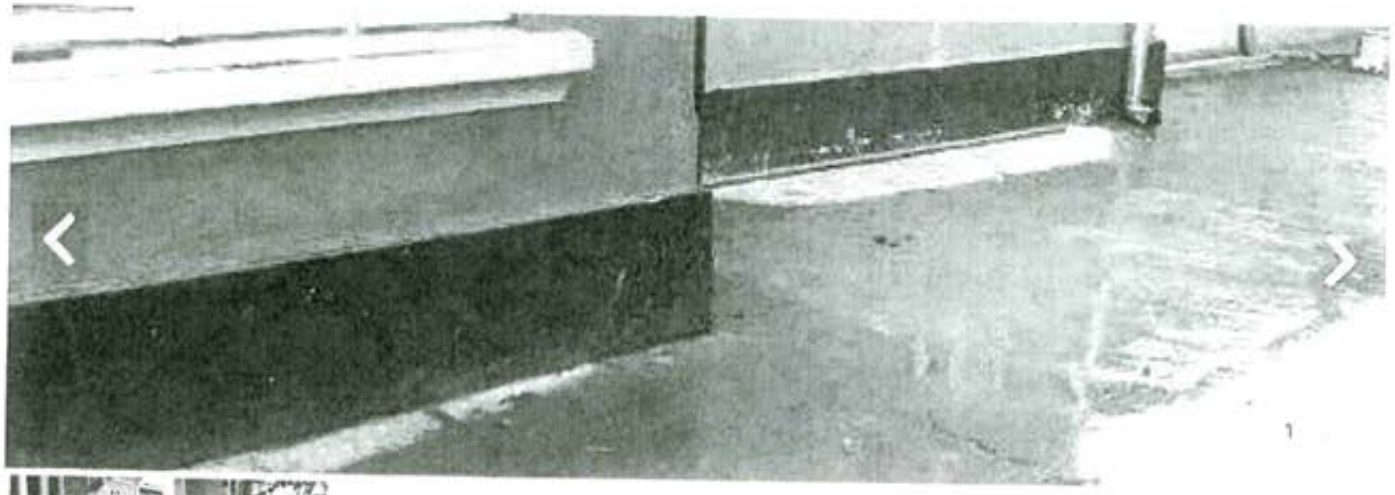
130.000 EUR

73 m², 1781 EUR/m²
Casa de 73 mp utili, 263 mp teren, zona centrala,

234.000 EUR

160 m², 1463 EUR/m²
Lux! Casa superba, zona Brestii, aproape de

← Înapoi la listă Casa de inchiriat > Dolj > Craiova (comuna) > Craiova > Inchiriez casa Romanes



Inchiriez casa Romanesti

Dolj (judet), Craiova

1 200 RON

3 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **80 m²**
Suprafata utila (m²): **80**
Suprafata teren (m²): **80 m²**
Numarul de camere: **3**

Descriere anunt

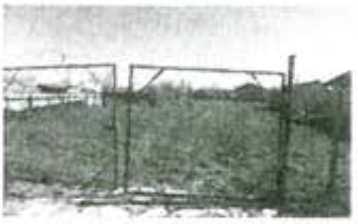
Inchiriez casa in Romanesti ,în spatele liceului auto,vizavi de magazinul boldan. Casa 3 camere ,baie ,bucătărie,utilata si partial mobilată. Apa ,gaze ,canalizare ,centrală termică pe gaze.aproape de dunărea,lidl,profi ,liceul auto,parc..etc

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.

Vezi alte oferte imobiliare de la acest vanzator

Inchiriez vila Busteni 4luni



1.500 RON
480 m², 1 RON/m²
Inchiriez vila Busteni 4luni

59.900 EUR
3393 m², 18 EUR/m²
Vand/ Schimb Teren Intravilan Lacu Sarat

58.000 EUR
46 m², 1261 EUR/m²
Apartament o camera

← Înapoi la listă Casa de inchiriat › Dolj › Craiova (comuna) › Craiova › Inchiriez 2 apartamente

Inchiriez 2 apartamente x200 mp langa Ford (selgros) - firma ,locuinta

Dolj (judet), Craiova

800 RON

1 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **200 m²**
Suprafata utila (m²): **200**
Suprafata teren (m²): **200 m²**
Numarul de camere: **4**

Descriere anunt

Închiriez 2 apartamente lux pretabil firma ,locuința de serviciu 200 mp respectiv 170 mp .
Absolut toate condițiile asfalt,parcare ,centrale proprii gaz ,piscina ,intrări separate,utilate și mobilate la cerere.
Pretabilă locuința de serviciu ,firma ,birouri etc...
Preț 800 euro pentru fiecare.

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.

Vezi alte oferte imobiliare de la acest vanzator

Inchiriez vila Busteni 4luni

1.500 RON

480 m², 1 RON/m²
Inchiriez vila Busteni 4luni

59.900 EUR

3393 m², 18 EUR/m²
Vand/ Schimb Teren Intravilan Lacu Sarat

58.000 EUR

46 m², 1261 EUR/m²
Apartament o camera

ROMÂNIA
MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE
SPITALUL CLINIC DE URGENŢĂ MILITAR
„DR. ŞTEFAN ODOBLEJA"
NR. A2841
Din 25.08.2021
CRAIOVA

NECLASIFICAT
EXEMPLAR NR.2

MINUTĂ

Încheiată astăzi 25.08.2021 la sediul Spitalului Clinic de Urgenţă Militar "Dr. Ştefan Odobleja" Craiova, între

Reprezentanţii Primăriei Municipiului Craiova,
Lia - Olguţa VASILESCU – Primarul Municipiului Craiova
Gabriela MIEREANU – Arhitect şef al Municipiului Craiova
Ionuţ Cristian GÂLEA – Director executiv al Direcţiei Patrimoniu din Primăria Mun. Craiova
şi
Reprezentanţii Ministerului Apărării Naţionale
Colonel Mircea LĂCRARU – Locţiitorul comandantului Spitalului Clinic de Urgenţă Militar "Dr. Ştefan Odobleja" Craiova
Colonel Marin FLOREA – Director administrativ al Spitalului Clinic de Urgenţă Militar "Dr. Ştefan Odobleja" Craiova
Locotenent colonel Marius – Cristian MOGOI – Şef secţie patrimoniu imobiliar în cadrul Centrului de domenii şi infrastructuri nr. 2 Craiova

În conformitate cu solicitarea Primăriei Municipiului Craiova nr. 128041/20.07.2021 şi Ordinul Direcţiei domenii şi infrastructuri nr. E 2707/12.08.2021 cu privire la problematica ce face obiectul solicitării, am discutat în SITU, propunând următoarele:

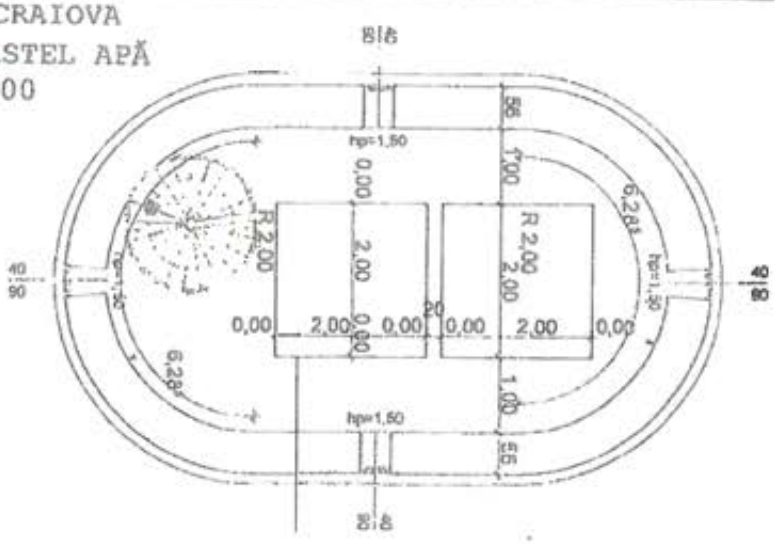
✓ Transferul pavilionului I – Castel de apă către Primăria Municipiului Craiova se va efectua din domeniul privat al statului şi administrarea Ministerului Apărării Naţionale în domeniul privat al Municipiului Craiova şi administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, cu plata acestui pavilion la valoarea actualizată;

✓ Terenul aferent construcţiei în suprafaţă aproximativă de 300 mp va fi transferat din domeniul public al statului şi administrarea M.Ap.N. în domeniul public al municipiului Craiova şi administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova fără plată;

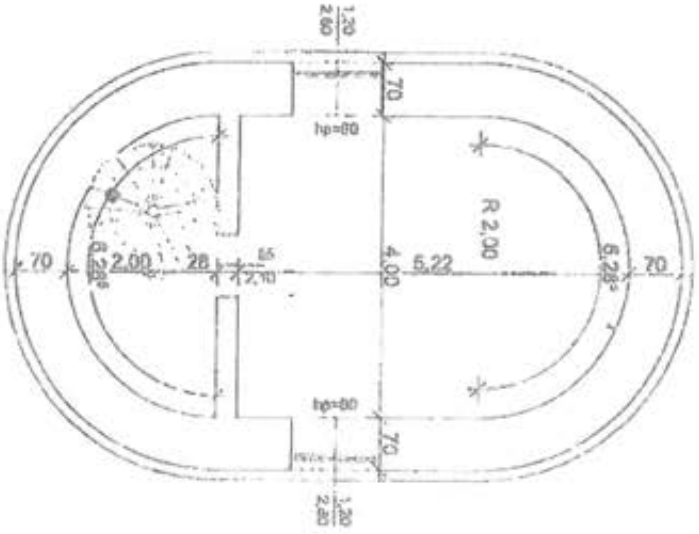
✓ Asigurarea fondurilor necesare pentru realizarea expertizelor, studiilor de specialitate şi alte documente necesare demarării procedurii de reabilitare şi modernizare a clădirii ţinând cont de starea fizică şi situaţia juridică a acesteia precum şi a relocării căminelor de apă – canal şi a împrejmuirii amplasamentului terenului aferent *Castelului de apă* se va face ulterior, după preluarea imobilului, prin grija Primăriei Municipiului Craiova;

✓ După avizul de principiu al M.Ap.N. privind transferul imobilului compus din pavilionului I – Castel de apă în suprafaţă construită de 27 mp şi suprafaţă desfăşurată de 108 mp în cadrul general stabilit în prezenta *Minută*, structurile abilitate din minister vor proceda la dezlipirea suprafeţei de teren aferente Castelului de apă din imobilul cu IE 246404 Craiova şi la stabilirea valorii actualizate a pavilionului I conform dispoziţiilor legale;

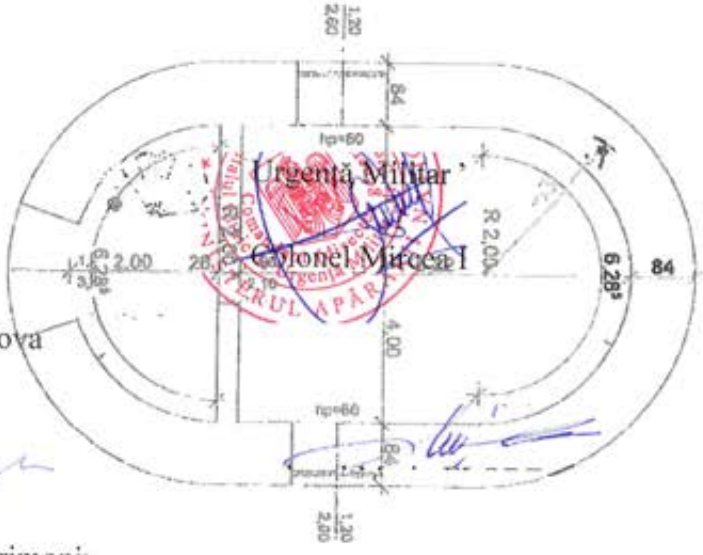
CAZARMA 1053 CRAIOVA
PAVILION I - CASTEL APĂ
SCARA 1:100



ETAJ III



II



Urgență Militar
Colonel Mircea I

ASILESCU

Municipiului Craiova

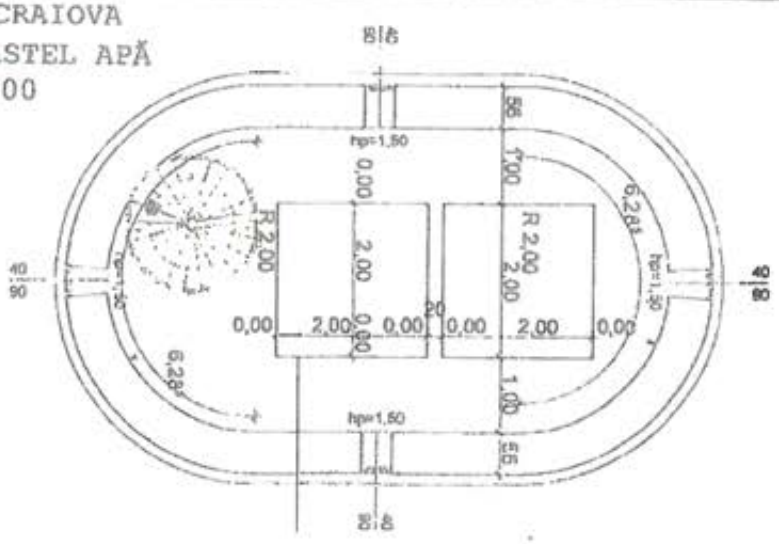
EANU

iv al Direcției Patrimoniu
un. Craiova

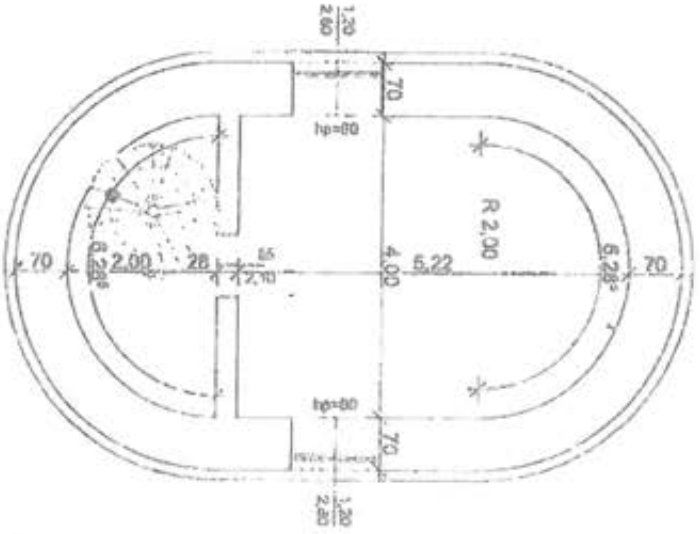
GÂLEA

PARTER

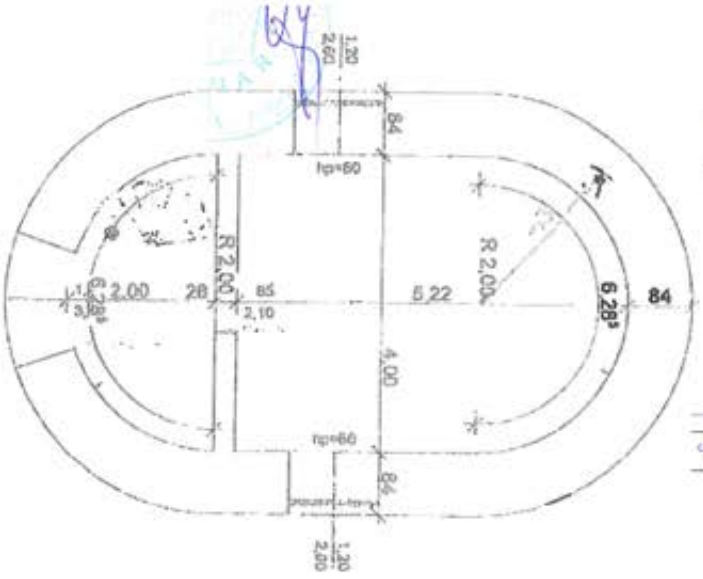
CAZARMA 1053 CRAIOVA
PAVILION I - CASTEL APĂ
SCARA 1:100



ETAJ III



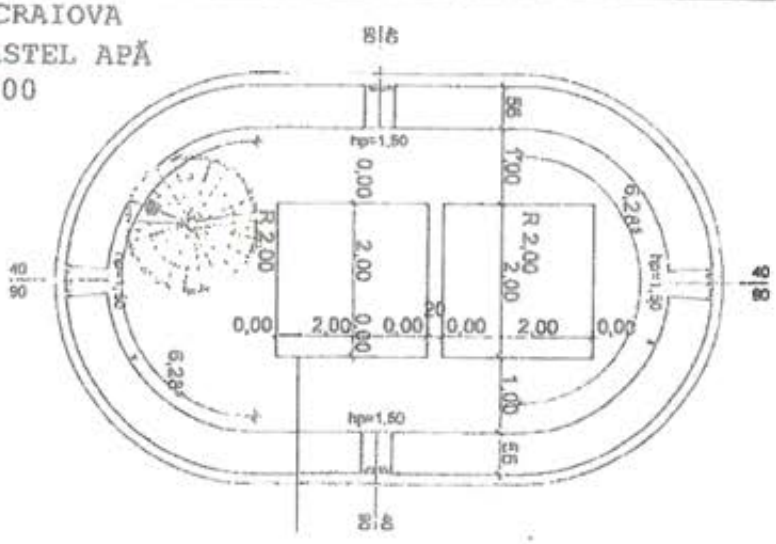
II



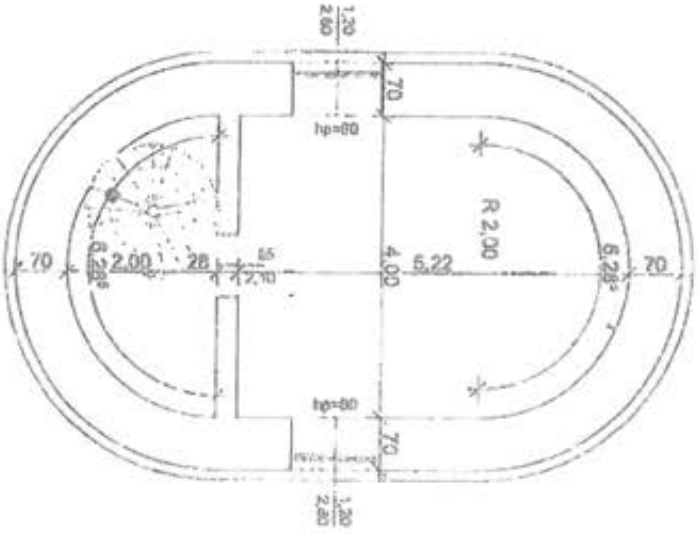
r exe
nuț (

PARTER

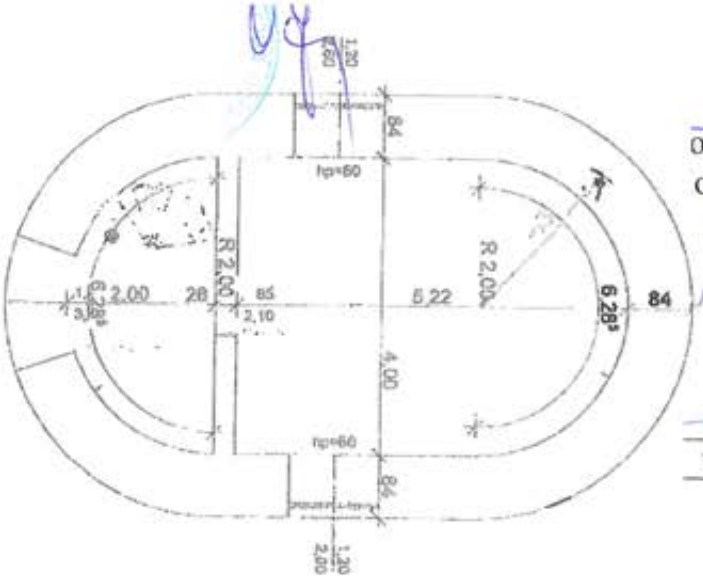
CAZARMA 1053 CRAIOVA
PAVILION I - CASTEL APĂ
SCARA 1:100



ETAJ III



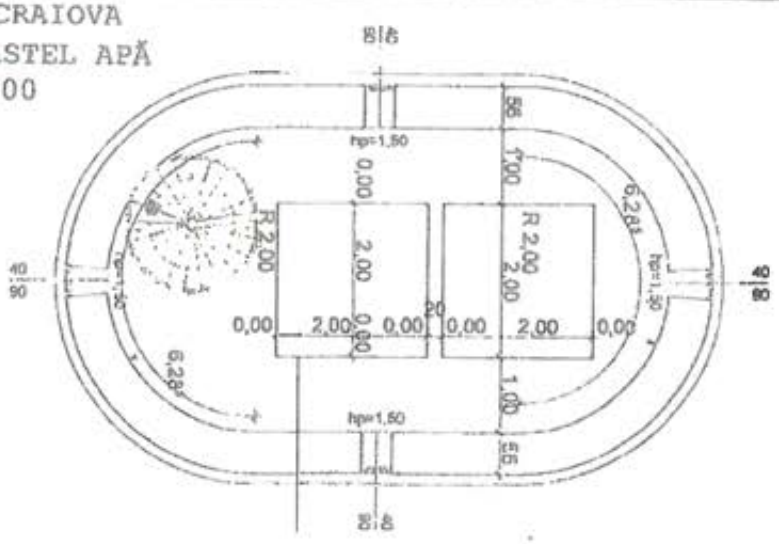
II



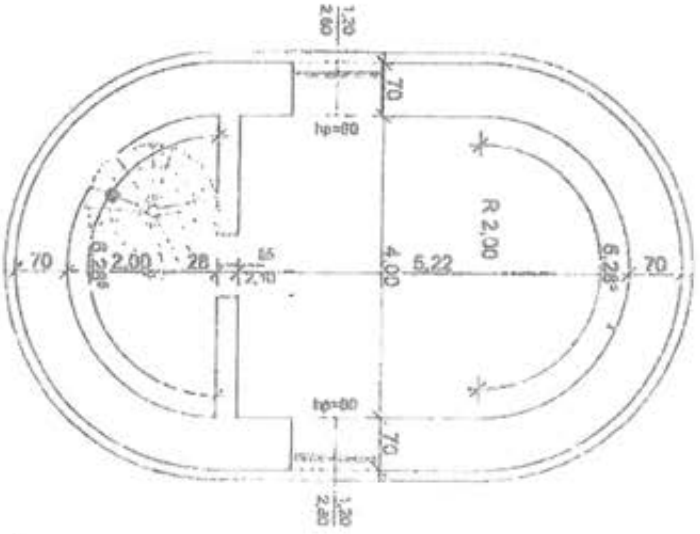
or exe
onuț (

PARTER

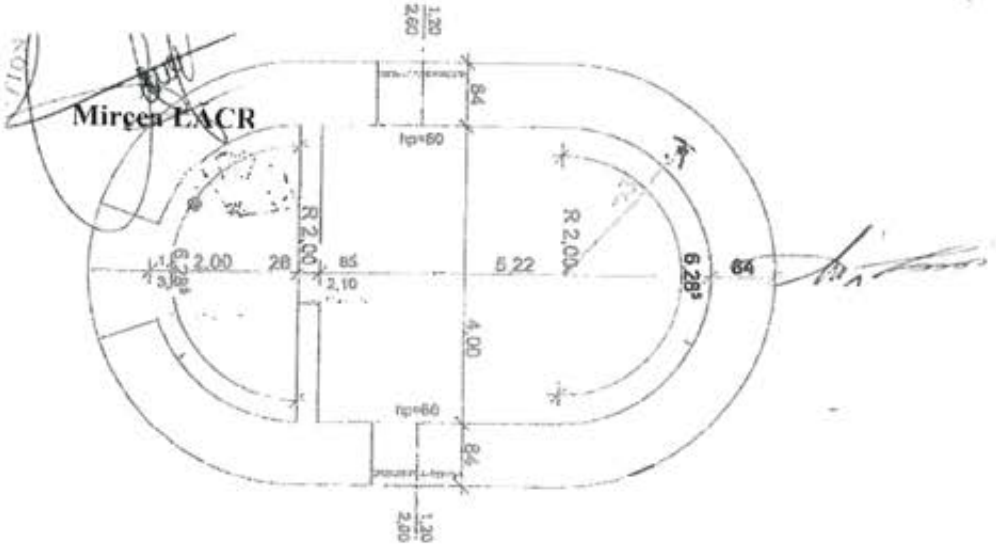
CAZARMA 1053 CRAIOVA
PAVILION I - CASTEL APĂ
SCARA 1:100



ETAJ III



II



Mircea LACR

PARTER

Subiect: Solicitare ședință de lucru
de la: Administrativ SCUM <administrativ@smucraiova.ro>
Dată: 23.08.2021, 15:53
Către: Consiliulocal <consiliulocal@primariacraiova.ro>

Vă înaintăm, alăturat, solicitarea privind organizarea întâlnirii referitoare la continuarea demersurilor de preluare a Turnului de apă din incinta unității noastre în data 25.08.2021.

Vă mulțumim!

--
Cu deosebit respect,
Directorul administrativ al Spitalului Clinic de Urgență
Militar "Dr. Ștefan Odobleja" Craiova

Colonel
Marin FLOREA

Atașamente:

20210823_N_A 2824 - AdresaSedintaDeLucru.pdf 436 KB