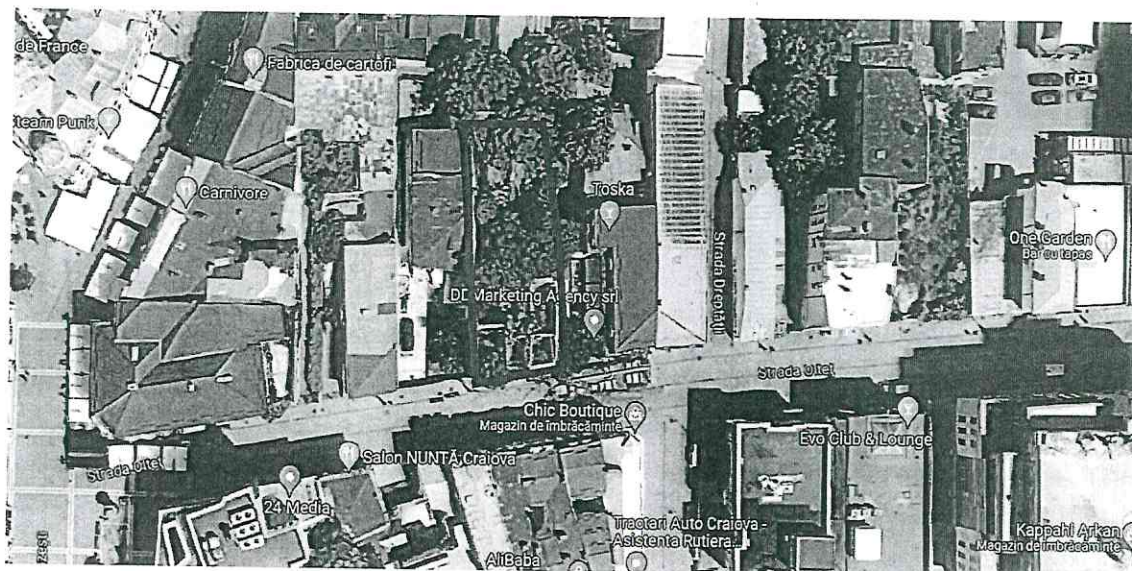


EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. FI6/693/2008; CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2023053101	din	31.05.2023
Nota de comanda	176667	din	23.05.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

**Imobilul care apartine domeniului privat al Municipiului Craiova, compus din
construcție cu suprafața construit desfășurată de 245 mp și teren aferent, în
suprafața de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători, situat în Municipiul
Craiova, str. Oltet, nr. 23, județul Dolj**



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

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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 176667 din 23.05.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 31.05.2023.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, compus din construcție cu suprafața construită desfășurată de 245 mp și teren aferent, în suprafața de 492 mp din acte și 412 mp din măsuratori, situat în Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 23, județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este *estimarea valorii de piață a proprietății identificate, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar.

Valoarea de piață estimată în vederea vânzării, este:

1.379.001 lei, echivalent a 277.801 euro, din care:	
Construcție (ruina)	107.345 lei, echivalent a 21.625 euro
Teren aferent	1.271.656 lei, echivalent a 256.176 euro

Considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	8
1.1. EVALUATOR	8
1.2. CLIENT	8
1.3. UTILIZATOR DESEMNAȚ	8
1.4. PROPRIETAR	8
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUARII	8
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	8
1.7. SCOPUL EVALUARII	8
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	9
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII	9
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	9
1.9.2. Documente de proprietate analizate	9
1.9.3. Declarația de conformitate cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	10
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	10
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	10
1.10. SURSELE DE INFORMARE	10
1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate	10
1.10.2. Informații din piața imobiliară	10
1.10.3. Alte surse de informații verificate	11
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	11
1.11.1. Ipoteze	11
1.11.2. Ipoteze speciale	12
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	12
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
2 PREZENTAREA DATELOR DE ÎNTRARE ÎN EVALUARE	14
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	14
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate	14
2.1.2. Descrierea juridică	15
2.1.3. Sarcini	15
2.1.4. Descrierea proprietății	15
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	17
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	17
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	17
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	18
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului	21
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	24

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizator desemnat	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Proprietar	Imobilul apartine domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 176667 din 23.05.2023
Data raportului	31.05.2023
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 31.05.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	31.05.2023
Curs BNR valabil la data evaluarii, 31.05.2023	1 Euro = 4,9640 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Constructie si teren
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	Constructie cu suprafata construit desfasurata de 245 mp, si teren aferent, in suprafata de 492 mp din acte si 412 mp din masuratori, neidentificate cadastral
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, Oltet, nr. 23, județul Dolj
Utilizare existenta	Constructia existenta pe teren se afla in stadiul avansat de degradare fizica
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea vanzarii de catre MUNICIPIUL CRAIOVA
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie - noiembrie 2022,

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

	pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare. Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Estimarea valorii de piață a terenului este detaliată în anexele prezentului raport						
Observatii speciale	Conform documentelor puse la dispoziție și atasate prezentului raport de evaluare, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova Proprietarul nu a pus la dispoziție un extras de carte funciara. Evaluarea s-a făcut în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini și tranzactionabilă. În urma inspecției s-a constatat că terenul este acoperit de o construcție aflată în stadiul avansat de degradare ce necesită operații de consolidare și/sau reconstrucție în funcție de concluziile rezultate în urma unor expertize tehnice						
Metode de evaluare Valori rezultate	Metoda comparațiilor directe, pentru teren Abordarea prin cost pentru construcție <table border="1"> <tr> <td align="center" colspan="2">1.379.001 lei, echivalent a 277.801 euro, din care:</td> </tr> <tr> <td><i>Construcție (ruina)</i></td> <td><i>107.345 lei, echivalent a 21.625 euro</i></td> </tr> <tr> <td><i>Teren aferent</i></td> <td><i>1.271.656 lei, echivalent a 256.176 euro</i></td> </tr> </table>	1.379.001 lei, echivalent a 277.801 euro, din care:		<i>Construcție (ruina)</i>	<i>107.345 lei, echivalent a 21.625 euro</i>	<i>Teren aferent</i>	<i>1.271.656 lei, echivalent a 256.176 euro</i>
1.379.001 lei, echivalent a 277.801 euro, din care:							
<i>Construcție (ruina)</i>	<i>107.345 lei, echivalent a 21.625 euro</i>						
<i>Teren aferent</i>	<i>1.271.656 lei, echivalent a 256.176 euro</i>						

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluador autorizat
Blănaru Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul că deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

- Afirmățiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prelabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabileste în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATOR DESEMNAT

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

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 176667 din 23.05.2023

Data raportului: 31.05.2023 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat in data de 31.05.2023, in prezenta utilizatorului desemnat;

Data evaluarii: 31.05.2023;

Curs BNR valabil la data de: 31.05.2023: 1 Euro = 4,9640 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, compus din construcție cu suprafața construit desfășurată de 245 mp și teren aferent, în suprafața de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 23, județul Dolj

Utilizarea actuală: Construcția existentă pe teren se află în stadiul avansat de degradare fizică

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul *estimării valorii de piață a proprietății identificate, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA.*

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie – noiembrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

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

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

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022.

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

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

Pentru realizarea raportului de evaluare, s-au parcurs următoarele etape:

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului de evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza piețelor imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atestă dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării. Documentele analizate sunt prezentate mai jos, iar o copie a acestora se regăsește în capitolul Anexe:

- Nota de comandă nr. 176667 din 23.05.2023;
- Hotărâre Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 557 din 27.10.2022;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Schiță topografică;
- Anexa nr. 3 Studiu de oportunitate;

- Raport privind la aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Craiova nr. 181545 din 17.10.2022;
- Raport de avizare al Direcției Juridice nr. 182262 din 18.10.2022;
- Referat de aprobare, Direcția de Patrimoniu nr. 179765 din 13.10.2022.

1.9.3. Declarația de conformitate cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuoasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare.

1.10. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.storia.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;

- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- informații colectate pe teren cu ocazia inspecției;

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și competențele ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;

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

³ Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdrap.ro/construcții/siguranța-post-seism-a-clădirilor/programe-de-provenire-a-riscului-seismic/-82471-9738>;

⁴ <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era acoperit de spațiu comercial. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat o construcție în ruină și teren aferent.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare nu se supune unor cerințe speciale cu privire la forma și/sau conținutul său. Raportul de evaluare este de tip narativ.

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2022. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,

Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

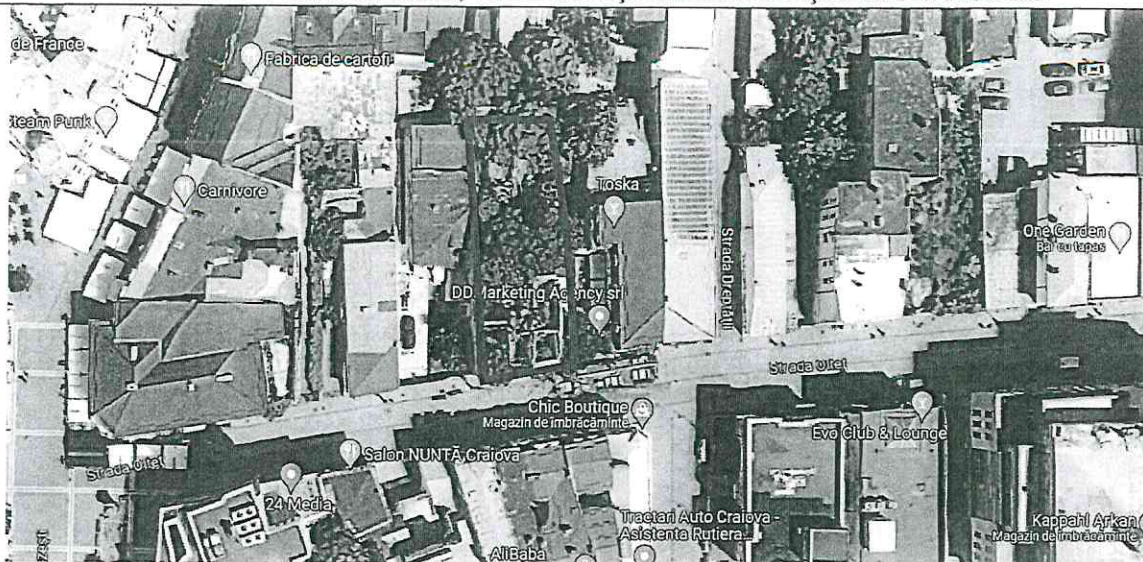
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, compus din construcție cu suprafața construit desfășurată de 245 mp și teren aferent, în suprafața de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători, situat în Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 23, județul Dolj

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





2.1.2. Descrierea juridica

Imobilul ce face obiectul evaluării aparține domeniului privat al **MUNICIPIULUI CRAIOVA**

Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 9, capitolul 1.

La data inspectiei terenul evaluat era acoperit de spatiu comercial.

Suprafetele sunt luate din H.C.L nr. 557 din 27.10.2022 si anexele aferente, atasate prezentului raport.

2.1.3. Sarcini

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

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, Centrul Istoric al municipiului Craiova,
str. Oltet, nr. 23, județul Dolj

Acces

Prin str.Oltet

Caracterul edilitar al zonei

Tipul zonei: rezidentiala-comerciala

Utilitati edilitare

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Retea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: existentă

Rețea urbană de gaze: existentă

Rețea urbană de canalizare: existentă

Rețea urbană de telefonie: existentă

Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

Descrierea construcției

Nr. cad.

Neidentificata cadastral

Carte funciara

Neidentificata

Amplasament

Pe str. Oltet nr. 23

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

<i>Data P.I.F./</i>	Înainte de anul 1900
<i>Suprafețe</i>	Construcția este compusă din corpurile de construcție: Construcția C1 (P+E), Sc=145 mp, Scd=290 mp Construcția C2 (Parter), Sc=100 mp, Scd = 100mp Suprafețele construite sunt luate din schita topografică (Anexa 2 la HCL 557 din 27.10.2022) Suprafețele construite desfasurate au fost obținute prin înmulțirea suprafeței construite cu nr. de nivele ale corpurilor de construcție
<i>Caracteristici</i>	Structura de rezistență: cărămidă, parțial demolată Închideri perimetrice: cărămidă, parțial demolată Planșee: demolate aproape în totalitate Acoperiș: Demolat Tămplărie: fără Pardoseli: deteriorate, pătrunse de vegetație Finisaje exterioare: aflate în stadiu avansat de degradare Finisaje interioare: aflate în stadiu avansat de degradare Utilități: fără
<i>Starea tehnică</i>	Necesită operații de consolidare și reconstrucție. Starea tehnică a construcției este nesatisfăcătoare aflată în stadiu de ruină
<u>Descrierea terenului</u>	
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificată cadastral
<i>Carte funciara</i>	Neidentificată
<i>Suprafața</i>	492 mp din acte, 412 mp din măsurători
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Utilizare existentă</i>	Terenul este acoperit parțial de o construcție ruină
<i>Deschidere</i>	Cca 12 ml la str. Oltet
<i>Vecinătăți</i>	La nord: proprietate privată La est: Proprietate privată La sud: str. Oltet La vest: Proprietate privată
<i>Concluzii în urma inspecției</i>	Terenul este acoperit de o o construcție ruină și vegetație

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a construcțiilor vechi și terenurilor intravilane aferente cu diferite utilizări, situate în zona centrală a mun. Craiova, Centrul Istoric și zonele apropiate. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se ridică la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil in Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractarea pietei imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte sunt cuprinse în intervalul 500 euro/mp - 700 euro/mp, în timp ce piața construcțiilor ruinate și teren aferent este foarte limitată

3.4. CEREREA SOLVABILA

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la proprietarul persoane fizice și/sau juridice care doresc să își desfășoare activitatea comercială în centrul istoric. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unei construcții și a terenului aferent.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent.

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Avand in vedere ca imobilul este amplasat in zona centrala, centrul istoric al municipiului Craiova, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata, au fost observate terenurile construite si terenurile libere din municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixta, formată din proprietati comerciale si rezidentiale majoritatea aflate in constructii vechi.

Proprietatea este compusa din constructie ruina si teren aferent. Utilizarea actuala – comerciala se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea comerciala.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este cea comerciala. Aceasta este:

permisa legal: conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizata in zona mixta a municipiului Craiova, care admite activități comerciale. Astfel, utilizarea icomerciala se presupune a fi permisa legal.

fizic posibila: caracteristicile fizice ale terenului permit atat utilizare comerciala, fara a exista restrictii speciale de urbanism (s-au analizat configuratia loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile si pozitionarea fata de trama stradala). Nu am avut informatii cu privire la studiul geotehnic al solului si nu cunoastem conditii adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Avand in vedere locatia proprietatii, faptul ca amplasamentele in curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru astfel de dezvoltare, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele comerciale (spatii comerciale / birouri).

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii comerciale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;
- Abordarea prin cost, centru construcție

4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului

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

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

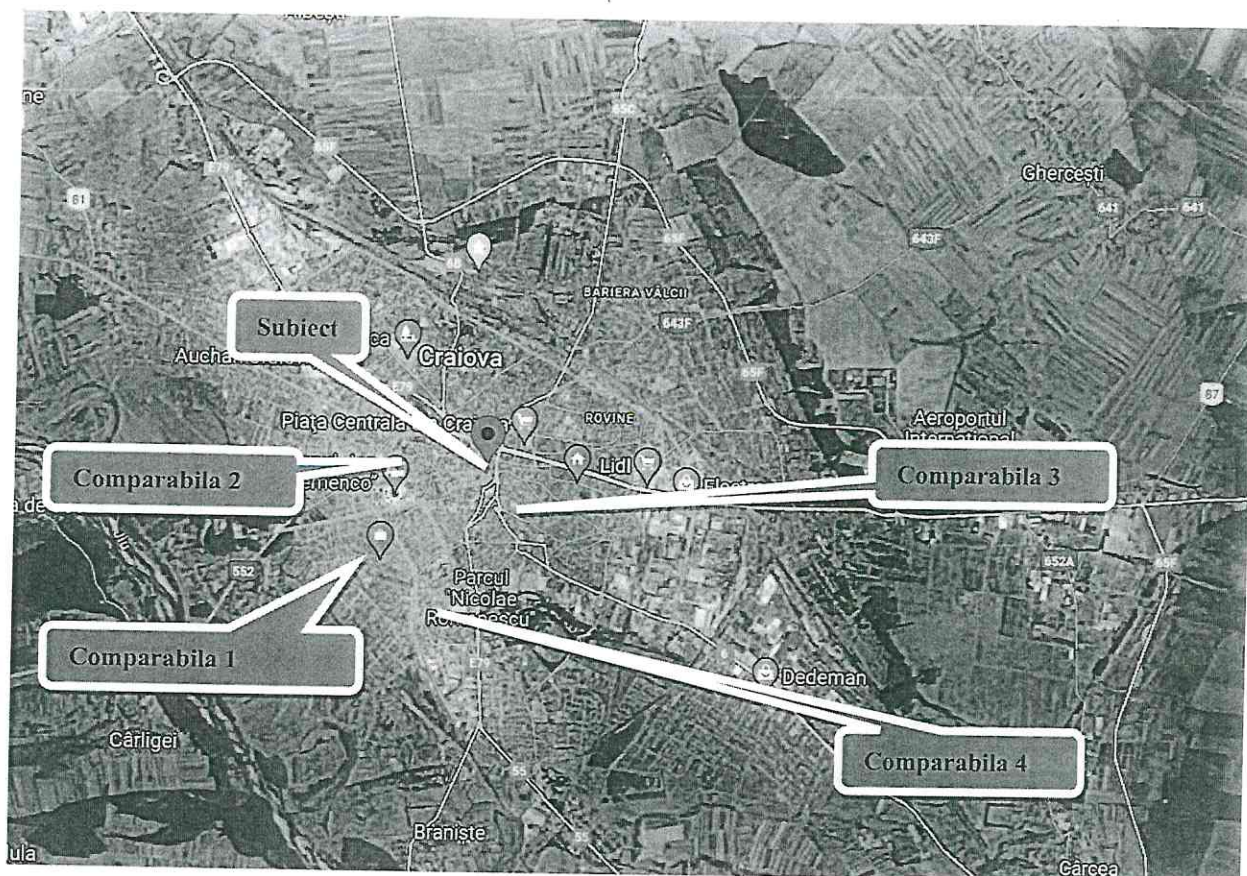
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se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

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 4 oferte, verificate și existente pe piață, existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 256.176 euro, echivalent a 621,79 euro/mp.**

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

- Metoda comparatiilor directe pentru determinarea valorii de piata a terenului ;

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

1.379.001 lei, echivalent a 277.801 euro, din care:	
Constructie (ruina)	107.345 lei, echivalent a 21.625 euro
Teren aferent	1.271.656 lei, echivalent a 256.176 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Prezentarea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE					
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C5	C3	C4
Suprafață (mp)	412 mp	700 mp	757 mp	377 mp	365 mp
Preț (Euro)	?	385.000 euro	420.000 euro	250.000 euro	219.000 euro
Preț (Euro/mp)		550,00 euro/mp	554,82 euro/mp	663,13 euro/mp	600,00 euro/mp
Localizare	Craiova, Central, str. Oltet, nr. 23, jud. Dolj	Craiova, str. Rozomarinului, sp. Nr. 1, jud. Dolj	Craiova, central, str. Campia Islaz, jud. Dolj	Craiova, central, str. Sf. Apostoli, cca 3 min pana la Centrul Istoric	Craiova, 1 Mai, str. Gh. Donici vis a vis de sp. Nr. 1, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23
Acces	La str. Oltet cca 12 ml	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la 2 strazi
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	Nu	Constructie demolabila

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

Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	550,0	554,8	663,1	600,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-55,0	-55,5	-66,3	-60,0
Preț ajustat (EUR/mp)		495,0	499,3	596,8	540,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		495,0	499,3	596,8	540,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		495,0	499,3	596,8	540,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		495,0	499,3	596,8	540,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		495,0	499,3	596,8	540,0
Condiții de piata	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		495,0	499,3	596,8	540,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Craiova, Central, str. Oltet, nr. 23, jud. Dolj	Craiova, str. Rozomarinului, sp. Nr. 1, jud. Dolj	Craiova, central, str. Campia Islaz, jud. Dolj	Craiova, central, str. Sf. Apostoli, cca 3 min pana la Centrul Istoric	Craiova, 1 Mai, str. Gh. Donici vis a vis de sp. Nr. 1, jud. Dolj
Ajustare (%)		10%	10%	5%	10%
Ajustare (EUR/mp)		49,5	49,9	29,8	54,0
Pret ajustat (EUR/mp)		544,5	549,3	626,7	594,0
Acces	La str. Oltet cca 12 ml	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la 2 strazi
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		544,5	549,3	626,7	594,0
Suprafata (mp)	412	700	757	377	365
Ajustare (%)		3%	3,82%	-0,78%	-1%
Ajustare (EUR)		18,8	21,0	-4,9	-6,4
Pret ajustat (EURO)		563,3	570,2	621,8	587,6
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		563,3	570,2	621,8	587,6
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		563,3	570,2	621,8	587,6
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		563,3	570,2	621,8	587,6

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

<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup</i>	<i>Nu</i>	<i>Constructie demolabila</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		563,26	570,24	621,79	587,59
ajustare totală netă (EUR/mp)		68,3	70,9	25,0	47,6
ajustare totală netă (%)		12%	13%	4%	8%
ajustare totală brută (EUR/mp)		68,26	70,90	34,71	60,41
ajustare totală brută (%)		12%	13%	5%	10%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	621,79	EUR/mp			
	3.086,54	LEI/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	256.176	EUR			
	1.271.656	LEI			

4,9640

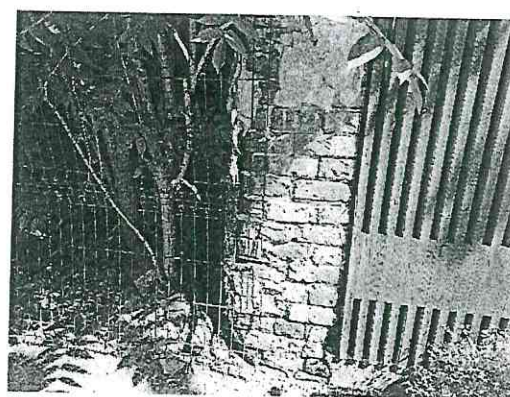
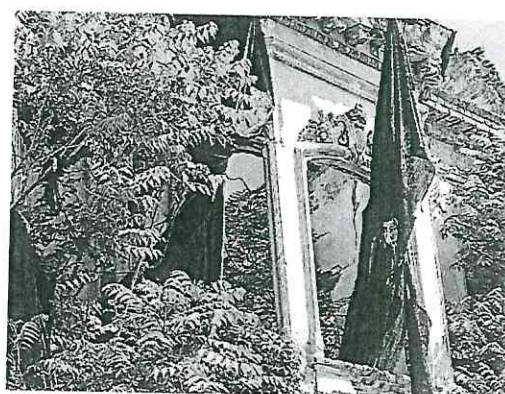
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

EXPLICATII AJUSTARI				
Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:				
Tipul tranzacției				
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variaza pe piața locală în intervalul -15-25%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD, și HCL.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	-10%	-10%	-10%	-10%
S-au ajustat toate comparabilele cu -10%. Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Restricții de utilizare				
Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Condiții de finanțare				
Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Condiții de vânzare				
Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Condiții de piață				
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare				
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	mai slabă	mai slabă	mai slabă	mai slabă
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
	10%	10%	5%	10%
În urma analizei realizată pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabila 5 cu 10%, fiind situată într-o zonă mai favorabilă față de subiect, și comparabila 3 cu 10%, aceasta din urmă fiind situată într-o zonă mai nefavorabilă față de subiect				
Acces				
Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumpărătorii plătesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustări				
Suprafața (mp)				
În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	mai mare	mai mare	mai mică	mai mică
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare negativă
	3%	4%	-1%	-1%
În urma analizei realizată pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabile 1 și 2 cu -1%. Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).				

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

Topografie				
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma - deschidere la strada / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.				
Utilitati				
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	Comp 2 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. Nu s-au realizat ajustari.				
Utilizare				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari				
Altele/Constructii demolabile etc				
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari				

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte
COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-700mp-craiova-strada-rozmarinului-IDw64W>

[← Înapoi la listă](#) [Teren de vânzare](#) > [Dolj](#) > [Craiova \(comună\)](#) > [Craiova](#) > [George Enescu](#) > [Teren 700mp Craiova / Strada ROZMARINULUI](#)



Sorina Dinut
Agenție
0726 503 917

140
Alege motivul pentru contact
Introdu mesajul tău

Prezentare generală

Suprafață	700 m ²	Tip teren	Care informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Care informații
Vizionare la distanță	Care informații	Tip vânzător	agenție

Agente imobiliara
RE/MAX Area Experts 2

RE/MAX
Area Experts

756 oferte numerat

Calea Unirii 114, 200330, Craiova, Dolj
(localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere

RE/MAX Area Experts 2 Craiova va propune spre vânzare un teren în suprafață de 700 mp, situat într-una din cele mai bune zone ale orașului Craiova (Spitalul Municipal). Terenul are o deschidere de aproximativ 14 m și posibilitate de racordare la toate utilitățile.
Terenul poate fi valorificat în plan personal prin construirea unei vile cu o curte generoasă, sau pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial.
Pentru orice fel de detalii, va stați la dispoziție la nr de tel : 0726503917

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-campia-islaz-IDv8RV>

SORIN MINEA [Ați văzut toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#) [Teren de vânzare](#) > [Dolj](#) > [Craiova \(comună\)](#) > [Craiova](#) > [Teren Campia Islaz](#)



Teren Campia Islaz

[Craiova, Craiova Dolj \(județ\)](#)

420 000 €
555 €/m²
Preț mediu pe metru

Rata estimată:
12.356 RON /lună

Anuitate:
311.850 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

SORIN MINEA
Agenție
0766 485 821

140
Alege motivul pentru contact
Introdu mesajul tău

[Trimite mesajul](#)

[Salvați anunțul](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață	757 m ²	Tip teren	Care informații
Locație	Care informații	Dimensiuni	Care informații
Vizionare la distanță	Care informații	Tip vânzător	agenție

Agente imobiliara
SORIN MINEA

OneDrive

Captură de ecran salvată

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

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-377-mp-central-IDvf0K>

377 m² teren de vânzare

377 m² 250 000 €

ACTIV IMOB - CASA te bucuri

Agentie
0756 484 140



Activ Imob
CASĂ te bucuri

+40
Alege moneda pentru prețuri
Introduceti numarul de telefon

Strada Sfinții Apostoli nr. 1, Sector 1, București

377 m² 250 000 €

Salvati Contact

ACTIV IMOB - CASA te bucuri

Prezentare generală

Suprafață	377 m ²	Tip teren	Care este mai
Locație	Care este mai	Dimensiuni	Care este mai
Vizionare la distanță	Care este mai	Tip vânzător	agenție

Agente imobiliare
ACTIV IMOB - CASA te bucuri

Activ Imob

Descriere

BENEFICIU PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

1. Beneficii oferite de zona:

- zona liniștită
- 2 minute Liceul Trisac
- 3 minute Centrul Vechi
- 4 minute Piața Centrală

732 012-026 muntenii

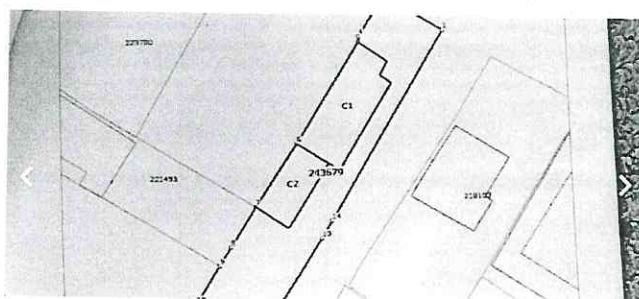
Strada Maximilian Popper nr. 30, Sector 3, Piața Română, Sectorul 1, București (zona)

Vezi toate ofertele

COMPARABILA 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-mai-vis-a-vis-spitalul-nr-1-IDveKn>

← Înapoi la listă Teren de vânzare > Dolj > Craiova (comuna) > Craiova > Teren 1 Mai, vis-a-vis spitalul Nr.1



Teren 1 Mai, vis-a-vis spitalul Nr.1

219 000 €

Craiova, Craiova, Dolj (județ)

Rata estimată
6.443 RON / luna

Avans
162.608 RON (15%)

Perioada împrumutului
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Marius
Agentie
0763 323 108

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Salvati anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	365 m ²	Tip teren	Care este mai
Locație	Care este mai	Dimensiuni	Care este mai
Vizionare la distanță	Care este mai	Tip vânzător	agenție

Descriere

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comanda nr. 176667 din 23.05.2023;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 557 din 27.10.2022;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Schita topografica;
- Anexa nr. 3 Studiu de oportunitate;
- Raport privind la aprobarea trecerii din domeniul public in domeniul privat al Municipiului Craiova nr. 181545 din 17.10.2022;
- Raport de avizare al Directiei Juridice nr. 182262 din 18.10.2022;
- Referat de aprobare, Directia de Patrimoniu nr. 179765 din 13.10.2022



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, nr. 26
Craiova, 200632
Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 176667/ 23.05.2023

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.557/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat vânzarea, prin licitație publică, a bunului imobil care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, compus din construcție cu suprafața construită desfășurată de 245 mp și terenul aferent, în suprafață de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători, situat în str. Olteț nr.23.

Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul ce va fi stabilit prin raport de evaluare, ulterior fiind înscris dreptul de proprietate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Prețul de pornire al licitației publice va fi stabilit prin raport de evaluare, conform cap. 3.1 din anexa 3 a HCL 557/2022 – studiul de oportunitate.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.79519/06.03.2023, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la stabilirea prin raport de evaluare, a prețului de pornire al licitației publice al imobilului situat în str. Olteț nr.23.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	23.05.2023	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	23.05.2023	
Intocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	23.05.2023	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1		e-mail

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.557

privind vânzarea, prin licitație publică, a bunului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr.23

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.10.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.179765/2022, raportul nr.181545/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.182262/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune vânzarea, prin licitație publică, a bunului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr.23 și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

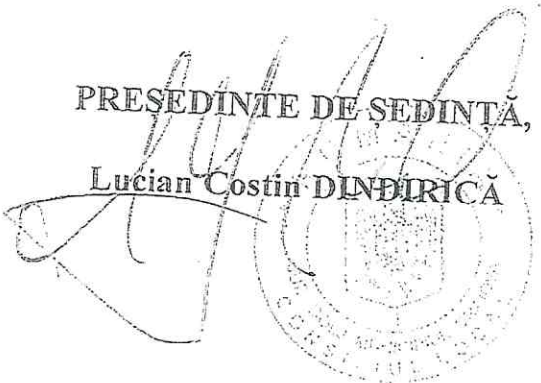
În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.311, art.334-346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 554, 555, art. 1650 și art.1652 din Codul Civil și Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

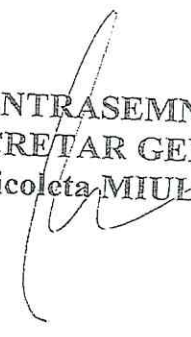
HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul public, în domeniul privat al municipiului Craiova, a construcției situată în str.Olteț, nr.23, identificată conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a bunului imobil care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, compus din construcție, cu suprafața construită desfășurată de 245 mp., identificată la art.1 și teren aferent, în suprafață de 492 mp. din acte și 412 mp.din măsurători, identificat în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, situat în str. Olteț, nr.23.
- Art.3. Se aprobă Studiul de oportunitate și Documentația de atribuire privind vânzarea, prin licitație publică, a bunului identificat la art.2, conform anexelor nr.3 și 4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4. Se împuternicește **Primarul Municipiului Craiova** să **semneze** contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

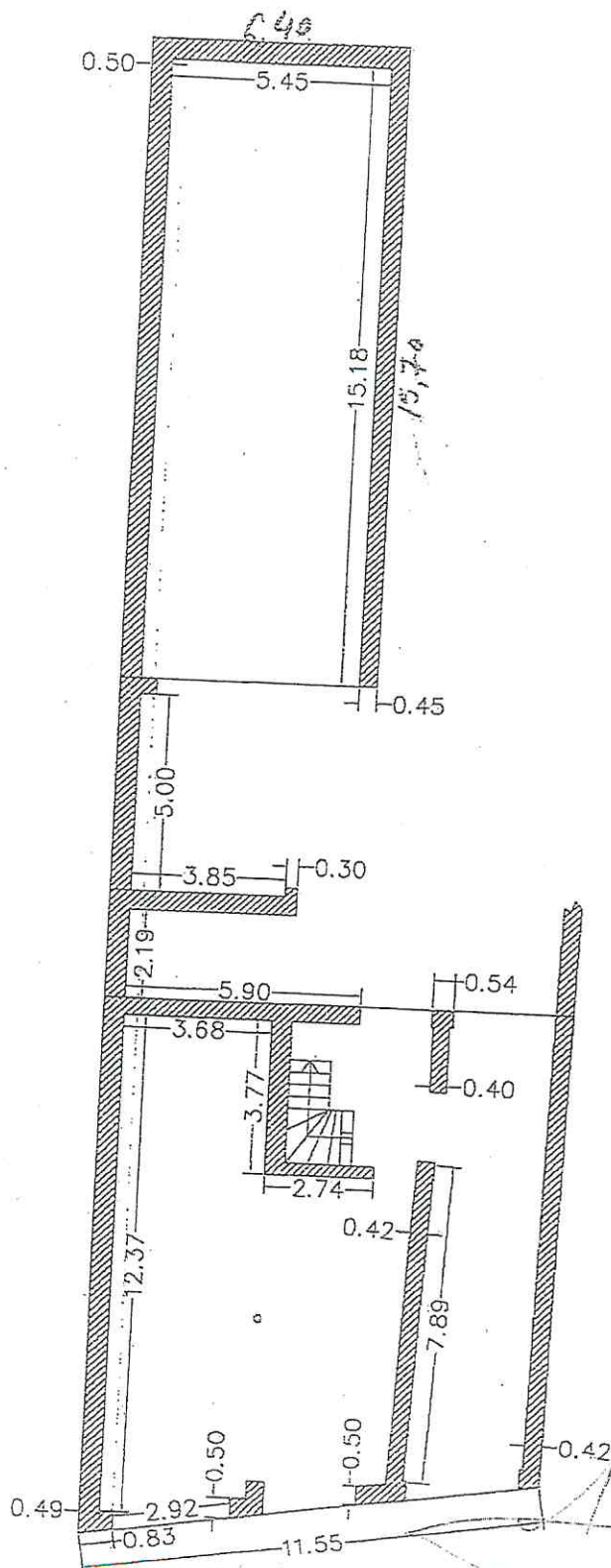

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ


CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

RELEVU RUINA

Sup. construita(mp)	Adresa imobilului
245	Str. Olteț nr.23
UAT	Craiova



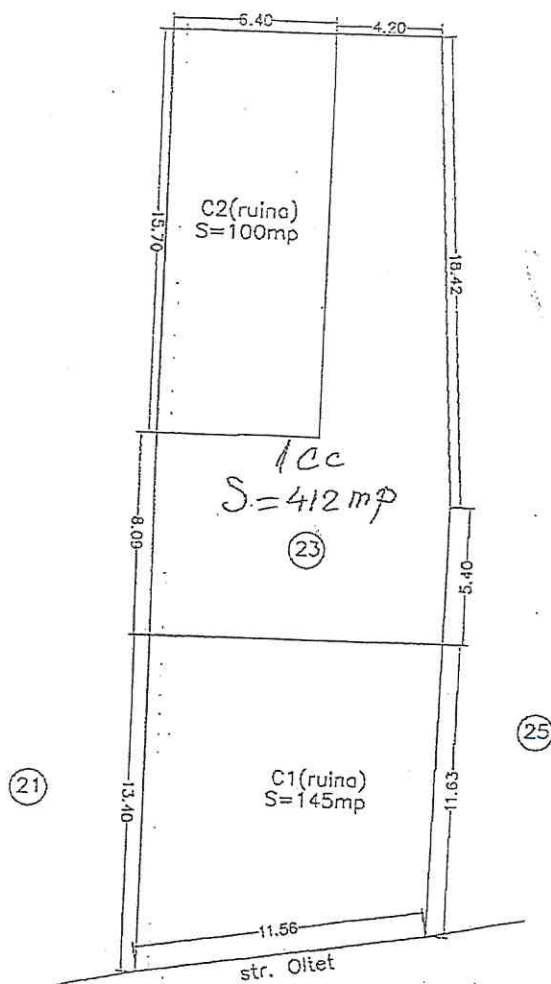
Date
04.2012

Executant : ILIESCU DUMITRU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN BOSTIN 49.11.2012

Schita topografica

Sup. masurata(mp)	Adresa imobilului
412	Str. Oltet nr.23



Data

04.2012

Executant : ILIESCU DUMITRU

PREZENTAT DE SERVICIU
LUCIAN COSOVAN

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție și teren, situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23.

1. Prezentare generală

1.1 Bunul imobil compus din teren și construcție, situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23, ce urmează să fie vândut, este proprietatea Municipiului Craiova.

1.2 Bunul imobil, proprietatea privată a Municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț nr. 23, compus din teren și construcție, este identificat conform anexelor nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea vânzării

2.1 Bunul imobil se află în stare avansată de degradare, fapt ce ar conduce la cheltuieli importante din bugetul local al Municipiului Craiova.

2.2 Creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor economico-sociale.

2.3 Atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale.

2.4 Crearea unor noi locuri de muncă prin dezvoltarea sectorului privat.

2.5 Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Craiova.

3. Elemente de preț

3.1 Prețul de pornire al licitației publice va fi stabilit prin raport de evaluare, care va fi însoțit de către Consiliul Local al municipiului Craiova.

4. Procedura utilizată pentru vânzarea bunului imobil

4.1 Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul care a fost stabilit prin raport de evaluare.

5. Termen previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

5.1 Realizarea procedurii de vânzare prin licitație publică este previzibil a se realiza în termen de 90 de zile de la data însușirii raportului de evaluare de către Consiliul Local al municipiului Craiova.

Președinte de ședință,
Lucian Costin DÎNDIRICĂ



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Privind vânzarea prin licitație publică a imobilului compus din teren și construcție, proprietatea Municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr. 23, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp și teren aferent în suprafață de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători.

A. Dispoziții generale:

1. Prezenta documentație reglementează modul unitar privind vânzarea bunului imobil, proprietatea Municipiului Craiova, compus din teren și construcție, situat în Municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23, suprafață construită desfășurată de 245 mp și teren aferent în suprafață de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători.
2. La întocmirea documentației s-au avut în vedere următoarele acte normative :
 - prevederile art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
 - prevederile art. 555 și art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
3. Principiile care stau la baza vânzării bunului aflat în proprietatea privată al Municipiului Craiova sunt :
 - transparența;
 - tratamentul egal;
 - proporționalitatea;
 - nediscriminarea;
 - libera concurență;
4. Vânzarea bunului imobil, proprietatea Municipiului Craiova se va realiza prin licitație publică, stabilirea oportunității vânzării și organizarea licitației publice se realizează de către autoritatea deliberativă a administrației publice locale și se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova, cu respectarea prevederilor legale.
5. Prețul minim de vânzare se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova și va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat cu care Primăria Municipiului Craiova are contract în derulare și valoarea de inventar a bunului imobil, conform art. 363 alin) 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
6. Garanția se stabilește între 3 și 10 % din prețul contractului de vânzare fără TVA, conform art. 363 alin) 5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
7. Aplicarea procedurii de vânzare se realizează prin personalul din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, numiți prin Dispoziție de Primar și reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Craiova și ai Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Dolj, numiți în acest scop.

B. Fișa de date

1. Informații privind autoritatea contractantă :

Denumire : Municipiul Craiova – reprezentată de doamna Primar Lia – Olguța Vasilescu

Cod unic de înregistrare : 4417214
Adresa : Municipiul Craiova, str. Târgului nr. 26, cod poștal 200632, jud. Dolj
E-mail : consiliulocal@primariacraiova.ro
Telefon : 0251/416235, fax : 0251/411561
Site : www.primariacraiova.ro

2. Scopul aplicării procedurii :

Autoritatea contractantă organizează procedura de vânzare prin licitație publică în vederea atribuirii contractului de vânzare a imobilului compus din teren și construcție, proprietatea Municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț nr. 23, suprafață construită desfășurată de 245 mp și teren aferent în suprafață de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători

3. Procedura aplicată

Atribuirea contractului de vânzare prin licitație publică se realizează în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4. Valoarea contractului

Prețul minim de vânzare al imobilului compus din teren și construcție, proprietatea municipiului Craiova va fi stabilit prin raport de evaluare de către un evaluator cu care Primăria Municipiului Craiova are contract. Prețul de vânzare rezultat în urma licitației se va achita în lei, conform ofertei financiare depuse de ofertantul declarat câștigător. Ofertantul declarat câștigător este obligat să achite o garanție cuprinsă între 3 și 10 % din prețul contractului de vânzare fără TVA, conform art. 363 alin) 5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care se va depune în contul Municipiului Craiova, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, transmis de către autoritatea contractantă după terminarea procedurii de licitație publică.

5. Criteriul de atribuire a contractului : cel mai mare preț oferit, plecând de la prețul stabilit prin raport de evaluare aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova. În cazul în care oferta financiară depusă de către 2 ofertanți este egală, se aplică prevederile art. 318 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, astfel :

- a) capacitatea economico-financiară a ofertanților (40%)
- b) protecția mediului înconjurător (40 %)
- c) condiții specifice impuse de natura bunului vândut (20%)

Condiții generale ale procedurii de vânzare prin licitație publică :

Data organizării licitației publice: va fi publicat într-un cotidian de circulație națională și locală precum și în Monitorul Oficial Partea VI-a.
Ofertele trebuie transmise la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, cu sediul în Craiova, str. Târgului nr. 26 în termenele stabilite în anunțul licitației publice.
Locul de desfășurare al licitației : Primăria Municipiului Craiova, cu sediul în Craiova, str. Târgului nr. 26, la data stabilită în anunțul licitației publice.

6. Documentele procedurii de vânzare prin licitație publice :

În vederea demarării licitației publice, personalul din cadrul Direcției Patrimoniu va pune la dispoziția oricărei persoane interesate documentația de atribuire, care cuprinde: Caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, Formulare.

7. Modul de prezentare a ofertelor :

- a) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a formularelor puse la dispoziție de către autoritatea contractantă.
- b) Ofertele se redactează în limba română.
- c) Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de Oferte, precizându-se data și ora.
- d) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, în plicul exterior, semnat de către ofertant, însoțită de o cerere de participare la licitație, formular pus la dispoziție de către autoritatea contractantă.
- e) Ofertele care nu conțin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate și nu vor putea participa la procedură.
- f) Procedura de licitație se poate desfășura, numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.
- g) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- h) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului.

8. Alte informații

- a) Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute de către persoanele interesate pe suport de hârtie, în baza unei solicitări depuse la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, cu condiția achitării sumei de 100 lei, reprezentând cheltuielile de multiplicare.
- b) Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția oricărei persoane interesate în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii solicitării de către autoritatea contractantă, dar nu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- c) Orice potențial ofertant care a obținut un exemplar din documentația de atribuire are dreptul de a solicita clarificări cu privire la conținutul acesteia, iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde la orice solicitare de clarificări și de a transmite răspunsul cu cel puțin 5 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- d) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost depusă în timp util, punând autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de la pct. c), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificări în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea prin licitație publică a imobilului compus din teren și construcție, proprietatea Municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr. 23, suprafață construită desfășurată de 245 mp și teren aferent în suprafață de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători.

A. Informații generale a bunului ce face obiectul vânzării:

Bunul imobil compus din teren și construcție, proprietatea Municipiului Craiova, este situat în intravilanul Municipiului Craiova, str. Olteț nr. 23, suprafață construită desfășurată de 245 mp și teren aferent în suprafață de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători.

- a) Imobilul proprietatea Municipiului Craiova, str. Olteț nr. 23, suprafață construită desfășurată de 245 mp și teren aferent în suprafață de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători.

- b) Bunul imobil este proprietatea privată a Municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț nr. 23, compus din teren și construcție, este identificat conform anexelor nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.
- c) Imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este gajat sau ipotecat și nu face obiectul vreunui litigiu.

B. Condiții generale ale vânzării :

- a) Legislația aplicată : OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată cu modificările și completările ulterioare
- b) Conform prevederilor art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.
- c) Are dreptul să se înscrie la licitație orice persoană fizică sau juridică, care îndeplinește următoarele condiții :
 - a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - a depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute;
 - are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) Nu are dreptul să participe la procedura de licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- e) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- f) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă procedură.
- g) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- h) Personalul din cadrul Serviciului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova va elabora documentele și va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.
- i) Ofertantul are obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi vândut în ce privește mediul înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare.
- j) Prețul minim de vânzare de la care începe licitația va fi stabilit prin raport de evaluare însoțit de către Consiliul Local al Municipiului Craiova și va fi achitat integral în lei. Ofertantul declarat câștigător are obligația să achite o garanție între 3 și 10 % din prețul contractului de vânzare, fără TVA.
- k) Criteriul de atribuire a contractului de vânzare : **prețul cel mai mare oferit.**
- l) Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în formă autentică la notarul public după finalizarea procedurii prin licitație publică.

C. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele :

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.
- Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții.

- Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă, nefiind admise oferte alternative. Fiecare ofertant va declara prin oferta depusă că **OFERTA SA ESTE FERMĂ** (își menține oferta) până la finalizarea procedurii de vânzare.
- Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului. Oferta depusă la o altă adresă decât cea a Municipiului Craiova, sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- Ofertantul are obligația de a asigura integritate plicului ce conține oferta sa, iar organizatorul procedurii are obligația de a deschide plicurile ofertanților numai la data precizată în anunțul procedurii. Documentele care însoțesc oferta trebuie să fie redactate în limba română.
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe perioada **DECLARATĂ CA ESTE OFERTĂ FERMĂ** de către ofertant.
- Durata de **OFERTĂ FERMĂ** este până la data desemnării ofertantului câștigător.
- **Sunt considerate oferte CONFORME (valabile) ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate.**
- **Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare, sunt precizate în documentația de atribuire.**
- **Ofertele NECONFORME sunt cele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate.**
- Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, în două plicuri închise și sigilate, netransparente, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele prevăzute și care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul "Oferte" menționându-se data și ora.
- Pe plicul exterior se va indica obiectul **VÂNZĂRII** pentru care este depusă oferta, numele ofertantului, sediul, adresa de corespondență, telefonul de contact și numele persoanei de contact. **Plicul exterior va trebui să conțină:**
 - fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform documentației de atribuire;
 - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța doveditoare a ridicării caietului de sarcini, a documentației de atribuire).
- Pe **plicul interior**, care conține oferta financiară propriu-zisă, se înscriu numele ofertantului, adresa de corespondență, sediul social, telefonul persoanei de contact și numele acesteia.
- Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți, iar oferta câștigătoare va putea fi stabilită numai dacă există cel puțin 2 oferte conforme.
- Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute, ce vor fi declarate oferte neconforme.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute, coroborată cu Documentația de Atribuire (adică există cel puțin 2 oferte conforme).
- După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei comisiei de evaluare.
- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- Sunt considerate oferte conforme ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Documentația de Atribuire.
- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de atribuire (prețul cel mai mare), secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele

conforme, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

- Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții participanți prezenți la ședința de deschidere a ofertelor.
- Contractul de vânzare va fi încheiat în limba română. Conținutul contractului de vânzare trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de vânzare va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare atrage pierderea garanției depusă pentru participare la licitație și duce la anularea procedurii de licitație publică.
- În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de vânzare, procedura va fi anulată, iar autoritatea publică locală va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, caietul de sarcini și documentația de atribuire își vor păstra valabilitatea.

D. Documentele de valabilitate, care se depun de către ofertanți :

Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

- a) Declarația de participare la licitație – formular tipizat;
- b) Fișa cu informații privind ofertantul – formular tipizat;
- c) Certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul principal de activitate, eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;
- d) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;
- e) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova) indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;
- f) Ultimul bilanț contabil ;
- g) Balanța de verificare aferenta lunii anterioare depunerii ofertei;
- h) Declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- i) Delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;
- j) Dovada achitării garanției de participare și a achitării contravalorii documentației de atribuire;
- k) Alte documente dacă este cazul;

Ofertanții persoane juridice (persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale și întreprinderi familiale, etc.) au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

- a) Declarația de participare la licitație – formular tipizat;
- b) Fișa cu informații privind ofertantul – formular tipizat;

- c) Certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul principal de activitate, eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;
- d) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;
- e) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova) indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;
- f) Ultimul bilanț contabil ;
- g) Balanța de verificare aferenta lunii anterioare depunerii ofertei;
- h) Declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- i) Delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;
- j) Dovada achitării garanției de participare și a achitării contravalorii documentației de atribuire;
- k) registrul jurnal de încasări și plăți la zi, pentru persoanele fizice autorizate/întreprinderi individuale/întreprinderi familiale etc. care nu practică norma de venit;
- k) Alte documente dacă este cazul;

Ofertanții persoane juridice (asociații și fundații) au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

- a) Declarația de participare la licitație – formular tipizat;
- b) Fișa cu informații privind ofertantul – formular tipizat;
- c) Certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul principal de activitate, eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;
- d) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;
- e) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova) indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;
- f) Ultimul bilanț contabil ;
- g) Balanța de verificare aferenta lunii anterioare depunerii ofertei;
- h) Declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- i) Delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;
- j) Dovada achitării garanției de participare și a achitării contravalorii documentației de atribuire;
- k) statutul asociației, încheiat în baza prevederilor OG nr. 26/2000, în copie certificată pentru conformitate cu originalul, de către reprezentantul legal;
- l) actul constitutiv al asociației, încheiat în baza prevederilor OG nr. 26/2000, în copie certificată pentru conformitate cu originalul, de către reprezentantul legal;

m) încheierea eliberată de către Judecătoria din localitatea în care își are sediul participantul, prin care se dispune înscrierea asociației în Registrul asociațiilor și fundațiilor, conform OG nr. 26/2000;

n) Alte documente dacă este cazul;

Ofertanții persoane fizice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

a) Declarația de participare la licitație – formular tipizat

b) Fișa cu informații privind ofertantul – formular tipizat

c) copia actului de identitate al ofertantului;

d) Certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;

e) Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova) indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;

f) certificat de cazier judiciar eliberat de Inspectoratul de Poliție Județean din localitatea în care își are reședința ofertantul, care atestă situația judiciară a participantului la licitație ;

g) adeverință privind veniturile salariale sau alte venituri realizate în ultimele 12 luni, eliberată de Agenția Națională de Administrare Fiscală unde are reședința ofertantul;

h) Declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana fizică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

i) Delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;

j) Dovada achitării garanției de participare și a achitării contravalorii documentației de atribuire;

k) Alte documente dacă este cazul;

E. Documentele depuse de ofertanți

A) Toți participanții la licitație au obligația de a depune în plicul interior:

Oferta financiară propriu – zisă (formularul model al ofertei de preț se va pune la dispoziție de către organizatorul licitației publice – formular tipizat)

Plicul exterior, sigilat, se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației (formular tipizat).

Nu vor putea fi declarați admiși la procedura de licitație, persoanele juridice, persoanele fizice autorizate, asociații și fundații, întreprinderi individuale, persoane fizice, care nu au depus toate documentele solicitate la pct D. **Documentele de valabilitate, care se depun de către ofertanți**, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior, precum și ce care figurează cu obligații de plată restante la bugetul de stat și local.

F. Garanția de participare la licitație :

a) Garanția de participare la procedura de vânzare este în sumă de 5.000 lei

- b) Garanția de participare se depune la casieria Primăriei Municipiului Craiova, sau prin ordin de plată în contul Municipiului Craiova. Ofertantul are obligația de a face dovada efectuării acestei plăți.
- c) Garanția de participare se restituie fiecărui ofertant declarat necâștigător după depunerea unei cereri, ce se depune la Registratura Primăriei Municipiului Craiova. Cererea va fi depusă numai după desemnarea ofertantului câștigător.
- d) Garanția de participare la licitație nu se restituie participantului desemnat câștigător, în cazul în care acesta revocă oferta sau refuză încheierea contractului. Garanția de participare la licitație nu se restituie în condițiile în care câștigătorul licitației nu se prezintă pentru achitarea prețului și nu încheie contractul de vânzare – cumpărare, într-un termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei ofertantului declarat câștigător.
- e) Participanților la licitație declarați necâștigători, li se restituie garanția de participare la licitație, la solicitarea scrisă a acestora, în termen de 15 zile de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului;

G. Modul de desfășurare a procedurii și determinarea ofertei câștigătoare

- a) Plicurile sigilate se predau de către secretar, comisiei de evaluare în ziua și la ora fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- b) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile Capitolului C - **Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**
- c) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la Capitolul C - **Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**, în caz contrar, autoritatea contractantă, are obligația de a anula procedura și de a organiza o nouă licitație.
- d) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza existența documentelor depuse de ofertanți.
- e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la lit. d), de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- f) Nu vor fi declarate valabile ofertele care nu conțin toate documentele prevăzute la Capitolul D. și E. **după caz**, fără a avea posibilitatea de a depune completări ulterioare.
- g) Oferta propriu – zisă, prevăzută în plicul interior al fiecărui ofertant calificat, se va consemna într-un proces verbal, întocmit de către secretarul comisiei și semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanții admiși.
- h) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- i) Solicitarea de clarificări se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- j) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea prevăzută la pct. i), în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- k) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza condițiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces – verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- l) În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. k), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

- m) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, iar oferta câștigătoare se va stabili pe baza criteriului/criteriilor de atribuire stabilit prin hotărâre și prevăzut în fișa de data a procedurii.
- n) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- o) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- p) În cazul în care nu a fost desemnată nici o ofertă câștigătoare, se procedează la organizarea celei de-a doua procedură de licitație publică.
- q) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, fiind organizată în aceleași condiții ca și prima licitație.
- r) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua procedura de licitație publică, nu se depune nici o ofertă valabilă autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- s) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare.
- t) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- u) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- v) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică, sub sancțiunea nulității, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. u).

H. Anularea procedurii prin licitație publică

- a) Prin excepție de la prevederile Capitolului G lit. s), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.
- b) În sensul prevederilor înscrise la lit. a), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții :
 - în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- c) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- d) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

I. Încheierea contractului de vânzare – cumpărare

- a) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare – cumpărare, cu ofertantul declarat câștigător, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la Capitolul G lit. u).
- b) Contractul de vânzare – cumpărare se încheie în formă autentică la notarul public, sub sancțiunea nulității, la solicitarea oricărei părți.
- c) Predarea – primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului de vânzare și încheierea contractului de vânzare cumpărare.

J. Neîncheierea contractului de vânzare – cumpărare

- a) Neîncheierea contractului după termenul de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la Capitolul I, lit. a), poate atrage plata daunelor – interese de către partea în culpă;
- b) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor interese.
- c) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.
- d) Daunele – interese prevăzute la lit. a) și lit. b) din prezentul capitol, constau în valoarea garanției dar nu mai puțin decât valoarea cheltuielilor ocazionate cu organizarea licitației, la cererea părții interesate.
- e) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să anuleze procedura de vânzare prin licitație publică;

K. Obligațiile câștigătorului licitației

- a) Ofertantul declarat câștigător este obligat ca după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la Capitolul I lit. a), să achite la casieria sau în contul autorității contractante prețul de vânzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitație publică.
- b) Dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă pentru achitarea prețului, acesta pierde garanția de participare la licitație și posibilitatea de a încheia contractul de vânzare – cumpărare, urmând a se organiza o nouă licitație pentru vânzarea imobilului în aceleași condiții.
- c) Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în formă autentică la un cabinet notarial în baza procesului verbal /raportului de desemnare a câștigătorului, semnat de către comisia de evaluare și aprobat de reprezentantul legal al autorității contractante. Cheltuielile notariale vor fi suportate de către adjudecătorul licitației publice.
- d) Adjudecătorul are obligația să prezinte la Direcția de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Craiova o copie a contractului de vânzare – cumpărare în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării acestuia în vederea stabilirii impozitului.

L. Clauze de rezoluțiune a contractului

- a) Atunci când, una dintre părțile contractului nu își execută obligațiile născute din contract, cealaltă parte are dreptul de a solicita rezoluțiunea contractului de vânzare – cumpărare, cu plata de daune interese, dacă este cazul, potrivit legii.

M. Soluționarea litigiilor

a) Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă, vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

b) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului (Municipiul Craiova). Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.

N. Sancțiuni

a) Încălcarea dispozițiilor prezentei documentații de atribuire, constituie contravenții ce pot fi sancționate, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât să fie considerate, potrivit legii penale, infracțiuni, conform prevederilor art. 345 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

O. Dispoziții finale

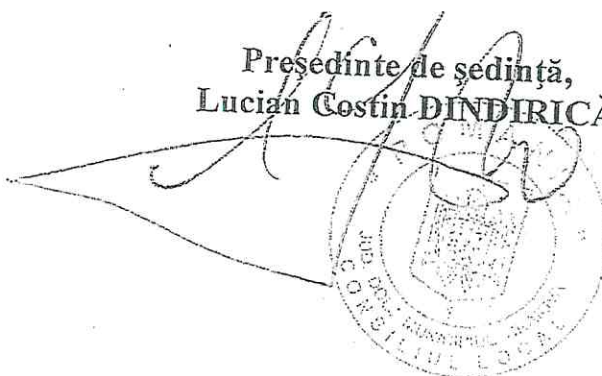
a) Nu vor fi acceptați la licitație ofertanții care nu au depus ofertele conform documentației de atribuire și care au debite restante față de bugetul local și cel de stat consolidat.

b) Prezenta documentație de atribuire se completează de drept cu dispozițiile legale aplicate în materie, în vigoare sau apărute ulterior, și intră în aplicare începând cu data aprobării acesteia prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

FORMULARE

- SCRISOARE DE ÎNAINȚARE - Formularul 0
- FORMULAR OFERTĂ FINANCIARĂ - Formularul 1
- INFORMAȚII GENERALE - Formularul 2
- DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ - Formularul 3
- DECLARAȚIE privind evitarea conflictului de interese - Formularul 4

Președinte de sedință,
Lucian Costin DINDIRICĂ



Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,
Primăria Municipiului Craiova

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii privind atribuirea contractului pentru vânzarea _____ (se va completa cu obiectul vânzării)

Noi _____ vă transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând un exemplar original.

Data completării _____

OFERTANTUL

(semnătura)

Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact) _____

Formular de ofertă financiară

Către,
Primăria Municipiului Craiova

1. Examinând Documentația de Atribuire și Caietul de Sarcini, subsemnatul/subsemnata, reprezentant/reprezentanță ai ofertantului _____ ne oferim ca în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acestea, să cumpărăm _____ (se va completa cu obiectul vânzării)
Oferta noastră fiind de _____ lei fără TVA.
2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării procedurii de vânzare prin licitație publică.
3. Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajat între noi.

Nume, prenume, semnătură _____
În calitate de _____ legal autorizat să semnez oferta pentru
și în numele _____ (denumirea/numele operatorului
economic)

Data completării _____

Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____
2. Codul fiscal: _____
3. Cont bancar: _____
4. Adresa sediului: _____
5. Telefon/fax: _____
6. Certificat înregistrare(dacă este cazul): _____
7. Obiect activitate (dacă este cazul): _____

OFERTANT,
semnătură

Data completării _____

Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

1. Subsemnatul _____, reprezentant al _____, împuternicit pe proprie răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura pentru atribuirea contractului de vânzare a bunului _____ organizată de Primăria Municipiului Craiova la data de _____ (zi/lună/an) particip și depun oferta :

- () în nume propriu;
() ca asociat în cadrul asociației
(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

2. Subsemnatul _____, declar că voi informa imediat autoritatea publică locală, dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de vânzare sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de vânzare.

3. De asemenea, declar că informațiile furnizate, conform documentelor depuse la procedură, sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea locală are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

4. Subsemnatul _____, autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante, cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

OFERTANT,
semnătură

Data completării _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

Declarație

Privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul _____

(denumirea/numele și sediul/adresa operatorului economic), în calitate de ofertant / ofertant asociat/ la procedura pentru atribuirea contractului prin licitație publică privind vânzarea bunului _____ organizată de Primăria Municipiului Craiova, declar pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile privind falsul în declarații că nu ne aflăm în situația de conflict de interese privind regimul contractelor de vânzare de bunuri proprietate publică sau privată.

De asemenea, în situația în care, pe parcursul derulării procedurii de atribuire, apare o situație de conflict de interese, mă oblig să notific în scris, de îndată, autoritatea contractantă.

OFERTANT,

(semnătura)

Data completării ____ / ____ / ____



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Târgului nr. 26 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200632 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 181545/17.10.2022



Raport

privind aprobarea trecerii din domeniul public al municipiului Craiova în domeniul privat al municipiului Craiova a construcției situată în Craiova, str. Olteț, nr.23 și vânzarea prin licitație publică a bunului imobil compus din construcție și teren, situat în Municipiul Craiova, str. Olteț, nr.23

Prin referatul de aprobare al proiectului de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova se propune promovarea unui proiect de hotărâre privind trecerea din domeniul public al municipiului Craiova în domeniul privat al municipiului Craiova a construcției, situată în Craiova, str. Olteț, nr. 23 și vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție și teren, situat în Municipiul Craiova, în str. Olteț, nr. 23.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 693/28.11.2013, la art. 1 s-a aprobat modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Craiova prin completare cu bunurile prevăzute în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Astfel, a fost actualizat inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, Anexa nr. 1, poziția nr. 7, prin completare cu bunul teren str. Olteț nr. 23.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 141/2018, pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 965/2002 privind atestarea domeniului public al județului Dolj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din jud. Dolj, a fost inventariată clădirea cu denumirea „Casa Sec. XIX”, în Anexa nr. 2, poziția 5366.

Imobilul construcție situat în str. Olteț nr. 23, are suprafață construită de 245 mp și terenul aferent în suprafață de 492 din acte și 412 din măsurători, conform planului de amplasament și delimitare, identificat în Anexa nr.1 la prezentul raport.

Construcția se află într-o stare avansată de degradare și exploatarea acestuia în condiții normale de siguranță presupune investiții majore din veniturile bugetului local.

Totodată, durata de amortizare a investițiilor în raport cu posibilele venituri realizate prin închirierea acestui bun imobil este mare și astfel, considerăm că nu este oportună realizarea unor investiții.

Municipiul Craiova în calitate de proprietar al bunului, urmărește creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor economico-sociale și atragerea de capitaluri private precum și obținerea de venituri la bugetul local.

Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul ce va fi stabilit

prin raport de evaluare, ulterior fiind înscris dreptul de proprietate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Pentru organizarea procedurii de vânzare prin licitație publică, Consiliul Local al municipiului Craiova trebuie să aprobe studiul de oportunitate, documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție și teren, situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23, este prezentat în Anexa nr. 2 la prezentul raport.

Studiul de oportunitate este structurat astfel:

- Prezentare generală a bunului imobil ce urmează să fie vândut;
- Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea vânzării;
- Elementele de preț;
- Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare a bunurilor;
- Termene previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare ;.

Documentația de atribuire privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil compus din construcție și teren, situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23, este prezentată în Anexa nr. 3 la prezentul raport.

În documentația de atribuire sunt precizate orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de întocmire a ofertei și de aplicare a procedurii de atribuire a contractului de vânzare.

Documentația de atribuire este structurată astfel :

- Dispoziții generale
 1. Modul unitar privind vânzarea bunului imobil;
 2. Acte normative;
 3. Principiile care stau la baza vânzării bunului;
 4. Procedura aplicată;
 5. Prețul minim de vânzare;
 6. Garanția;
 7. Aplicarea procedurii de vânzare;
- Fișa de date este structurată astfel:
 1. Informații privind autoritatea contractantă;
 2. Scopul aplicării procedurii;
 3. Procedura aplicată;
 4. Valoarea contractului;
 5. Criteriul de atribuire a contractului;
 6. Documentele procedurii de vânzare prin licitație publică;
 7. Modul de prezentare a ofertelor;
 8. Alte informații;
- Caietul de sarcini este structurat astfel :
 1. Informații generale a bunului ce face obiectul vânzării;
 2. Condiții generale ale vânzării;
 3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
 4. Documentele de valabilitate, care se depun de către ofertanți
 5. Documentele depuse de ofertanți;
 6. Garanția de participare la licitație;
 7. Modul de desfășurare a procedurii și determinarea ofertei câștigătoare;
 8. Anularea procedurii prin licitație publică;
 9. Încheierea contractului de vânzare – cumpărare;
 10. Neîncheierea contractului de vânzare – cumpărare;
 11. Obligațiile câștigătorului licitației;
 12. Clauze de rezoluțiune a contractului;
 13. Soluționarea litigiilor;
 14. Sancțiuni;
 15. Dispoziții finale;
- Formulare;

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 108, lit e), art. 129 alin. 2 lit c), art.129 alin.6 lit.b) art. 311 , art. 334 - 346, art. 355, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 554, art. 555, art. 1650, art. 1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, , Legii nr 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată cu modificările și completările ulterioare, propunem Consiliului Local al Municipiului Craiova :

1. Trecerea din domeniul public al Municipiului Craiova în domeniul privat al Municipiului Craiova, a construcției situată în Craiova, str. Olteț, nr.23, identificată conform anexei nr.1 la prezentul raport.
2. Aprobarea vânzării prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită desfășurată de 245 mp identificată în anexa nr. 1 la prezentul raport și terenul aferent în suprafață de 492 din acte și 412 din măsurători, identificat în anexa nr. 2 la prezentul raport, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23;
3. Aprobarea studiului de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită de 245 mp și terenul aferent în suprafață de 492 din acte și 412 din măsurători, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, în str. Olteț nr. 23, conform Anexei nr. 3 la prezentul raport;
4. Aprobarea Documentației de atribuire privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită de 245 mp și terenul aferent în suprafață de 492 din acte și 412 din măsurători, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23, conform Anexei nr. 4 la prezentul raport.
5. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.

Director Executiv,
Gâlea Ionuț Cristian

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data: 17.10.2022

Semnătura:

Șef Serviciu

Mitucă Lucian Cosmin

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data: 17.10.2022

Semnătura:

Întocmit,

Insp. Petroșanu Ștefăniță

*Îmi asum responsabilitatea pentru
fundamentarea, realitatea și legalitatea
întocmirii acestui act oficial*
Data: 17.10.2022

Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 182262/18.10.2022

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr. 110593/2022 și Raportul nr. 112505/2022 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu prevederile art. 108, lit e), art. 129 alin. 2 lit c), art.129 alin.6 lit.b) art. 311 , art. 334 - 346, art. 355, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 554, art. 555, art. 1650, art. 1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, Legii nr 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată cu modificările și completările ulterioare
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL
propunerea privind

1. Trecerea din domeniul public al Municipiului Craiova în domeniul privat al Municipiului Craiova, a construcției situată în Craiova, str. Olteț, nr.23, identificată conform anexei nr.1 la prezentul raport.
2. Aprobarea vânzării, prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită desfășurată de 245 mp, identificată în anexa nr. 1 la prezentul raport și teren aferent în suprafață de 492 din acte și 412 din măsurători, identificat în anexa nr. 2 la prezentul raport, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț nr. 23;
3. Aprobarea studiului de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită de 245 mp și terenul aferent în suprafață de 492 din acte și 412 din măsurători, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, în str. Olteț nr. 23, conform anexei nr. 3 la prezentul raport;
4. Aprobarea Documentației de atribuire privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție cu suprafață construită de 245 mp și terenul aferent în suprafață de 492 din acte și 412 din măsurători, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23, conform anexei nr. 4 la prezentul raport.

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

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 179765/13.10.2022

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul public al municipiului Craiova în domeniul privat al municipiului Craiova a construcției situată în Craiova, str. Olteț, nr.23 și vânzarea prin licitație publică a bunului imobil compus din construcție și teren, situat în Municipiul Craiova, str. Olteț, nr.23

Terenul aferent construcției, situată în Craiova, str. Olteț, nr.23, în suprafața de 492 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Craiova conform HCL 693/2013, anexa nr. 1, poziția 7, având numărul de inventar 41001069 și valoarea 364.080,00 lei.

De asemenea, clădirea, aparține domeniului public al Municipiului Craiova conform H.G. nr. 141/2008 pentru modificarea și completarea H.G. nr. 965/2002 privind atestarea domeniului public al județului Dolj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din jud. Dolj, anexa nr. 2, poziția 5366, având numărul de inventar 12003444.

Construcția se află într-o stare avansată de degradare și exploatarea acestuia în condiții normale de siguranță presupune investiții majore din veniturile bugetului local.

Totodată, durata de amortizare a investițiilor în raport cu posibilele venituri realizate prin închirierea acestui bun imobil este mare și astfel nu este oportună realizarea unor investiții.

Municipiul Craiova în calitate de proprietar al bunului, urmărește obținerea de venituri la bugetul local, precum și creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor economico-sociale și atragerea de capitaluri private.

Față de cele prezentate, în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și respectiv aprobarea trecerii din domeniul public al municipiului Craiova în domeniul privat al municipiului Craiova a construcției, situată în Craiova, str. Olteț, nr. 23 și vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil compus din construcție și teren, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr. 23.

Primar,
Lia – Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Gălea Ionuț Cristian

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Nr. 334 Bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Miercuri, 30 aprilie 2008

SUMAR

Pagina

Anexele nr. 1—75 la Hotărârea Guvernului nr. 141/2008
pentru modificarea și completarea Hotărârii
Guvernului nr. 955/2002 privind atestarea domeniului
public al județului Dolj, precum și al municipiilor,
orașelor și comunelor din județul Dolj 37—1526

Nr. ser. Codul de
 en. p. clasificare
 5355

Uzina Electrica soc XIX si Corp
 Administrativ

Elaborarea proiectului
 de constructii
 0 /

Adresa: Str. DIFESTEL Nr. 4
 Administrator: Consiliul Local Municipal
 Craiova

Vechi Nr. 23
 Vechi Si. ex. 1900
 Vechi Ex. 1900
 Vechi V. Spitalul Victor Balas
 Suprafata teren: 4737
 Suprafata constructii:
 Suprafata asfaltata:
 Suprafata - alt:
 Regim inaltare:
 Sistem constructiv:
 Fundatie:
 Invelitoare:
 Alina adresa:
 Lungime:
 Latime:

Casa soc XIX

Adresa: Str. OLTEI, Nr. 23
 Administrator: RAADPEL
 Vechi 1: P. constructii private
 Vechi Si. ex. Olte
 Vechi Ex. P. constructii private
 Suprafata teren:
 Suprafata constructii:
 Suprafata asfaltata:
 Suprafata - alt:
 Regim inaltare:
 Sistem constructiv:
 Fundatie:
 Invelitoare:
 Alina adresa:
 Lungime:
 Latime:

In administratia Consiliului Local
 conform HCL nr. 147/1989

FISA MIJLOC FIX

Cod: 14-2-

Nr. inventar: 41001069	Grupa: 410. TERENURI - DOM PRIVAT
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: MFDF, 6934 - din - 19.12.2013	Codul de clasificare: 4.1.0. TERENURI DOM PRIVAT
Valoare de inventar: 445180,39	Data dării în folosință:
Valoare de intrare: 364080,00	Luna: Decembrie - Anul: 2013
Amortizare lunara: 0,00	Data amortizării complete:
Denumirea mijlocului fix și caracteristici tehnice:	Luna: Decembrie - Anul: 2063
Teren str. Olțet nr.23-sup 492mp	Durata normală de funcționare: 600 luni
Loc de folosință: Sediul -terenuri D.Priv.	Cota de amortizare: 0,0000 %
Accesorii: N-PROPR PRIVATA NR 25, E,S - STR. OLTET ,V - IMOBIL STR. OLTET NR. 21	

Nr. Crt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	6934/19.12.2013	Intrare in evidenta			
2	10048/30.12.2015	Proces reevaluare Dom. Privat Terenuri	1	364080,00	0,00
3	251/31.12.2018	Proces reevaluare Dom. Privat - TERENURI	1	0,00	837,38
4	20/30.12.2021	Proces reevaluare Dom. Privat - SEDIU TERENURI D.	1	21576,62	0,00
Total rulaje				60361,15	0,00
Sold				446017,77	837,38
				445.180,39	