

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.7

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.03.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.89609/2023, raportul nr.97263/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.99253/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.7;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.655/2022 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului situat în str.Unirii, nr.7;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție, de către municipiul Craiova, a imobilului compus din teren, în suprafață de 1262 mp. din acte și 1264 mp. din măsurători și C1, construcție compusă din subsol, parter și etaj (mansardă), situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.225538 Craiova, în cuantum de 3.100.734 lei, echivalent a 630.000 euro, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.89609/14.03.2023

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii imobilului compus din teren, în suprafață de 1262 mp din acte și 1264 mp din măsurători și C1, construcție compusă din subsol, parter și etaj (mansardă), situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.225538 Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.655/22.12.2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului compus din teren, în suprafață de 1262 mp. și C1, construcție compusă din subsol, parter și etaj (mansardă), situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.225538 Craiova, identificat conform anexei care face parte integrantă din această hotărâre.

Potrivit art.2, prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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” și Contractul subsecvent nr.79519/2023, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a terenului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.655/22.12.2022.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.655/2022, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului situat în Craiova, str. Unirii nr.7 în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,
Cristian-Ionuț Gâlea

Șef serviciu,
Mitucă Cosmin-Lucian

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii imobilului compus din teren, în suprafață de 1262 mp din acte și 1264 mp din măsurători și C1, construcție compusă din subsol, parter și etaj (mansardă), situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.225538 Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.655/22.12.2022, s-a aprobat la art.1 cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului compus din teren, în suprafață de 1262 mp și C1, construcție compusă din subsol, parter și etaj(mansardă), situat în municipiul Craiova, str. Unirii nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.225538 Craiova și identificat conform anexei care face parte din această hotărâre.

Potrivit art. 2 al aceleiași hotărâri, prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.103299/2022 pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.197024/27.12.2022 evaluarea pentru stabilirea prețului de pornire al negocierii achiziționării bunului menționat anterior.

Imobilul este compus din :

-construcția cu suprafața construită de 351 mp, suprafața utilă de 891,17 mp, din care subsol în suprafață de 238,13 mp, parter de 266,23 mp , etaj de 78,69 mp și mansardă de 891,17 mp.(identificată cu nr. cadastral 12075-C1, înscrisă în Cartea Funciară 225538 UAT Craiova)

-terenul cu suprafața de 1262 mp din acte și 1264 mp din măsurători (identificat cu nr. cadastral 12075, înscris în Cartea Funciară 225538 UAT Craiova.)

Raportul de evaluare a fost înregistrat sub nr. 79783/06.03.2023 și este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de pornire al negocierii achiziționării imobilului (construcție+teren) în valoare totală de 3.100.734 lei echivalent a 630.000 euro, din care:

construcție :1.191.076 lei echivalent 242.000 euro,

teren :1.909.658 lei echivalent 388.000 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9218 lei/euro, curs valutar din 03.03.2023, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104-

Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.655/2022 în conformitate cu referatul de aprobare nr.89609/14.03.2023, cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului situat în Craiova, str. Unirii nr.7, compus din teren, în suprafață de 1262 mp din acte și 1264 mp din măsurători și C1, construcție compusă din subsol, parter și etaj (mansardă), situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.225538 Craiova, în cuantum de 3.100.734 lei echivalent a 630.000 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA)

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar cu
întocmitorul înscrisului

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar cu
întocmitorul înscrisului

Data:

Semnătura:

Întocmit,

Insp.Florentina Gavrilescu

Îmi asum responsabilitatea pentru
fundamentarea, realitatea și legalitatea
întocmirii acestui act oficial

Data:

Semnătura:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
COPIE Nr. 79783
Ziua. 06 Luna. 03 Anul 2023
Anexe

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. FI6/693/2008: CUI 24317899 <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap4.</i> <i>Tel:0766444770;0728977411</i> <i>e-mail:pfablanariu@yahoo.com</i>	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI INTREPRINDERI		

Nr. Inreg. 20230306OF02 din 06.03.2023

CATRE,

**MUNICIPIUL CRAIOVA, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
IN ATENȚIA DIRECTIEI PATRIMONIU**

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

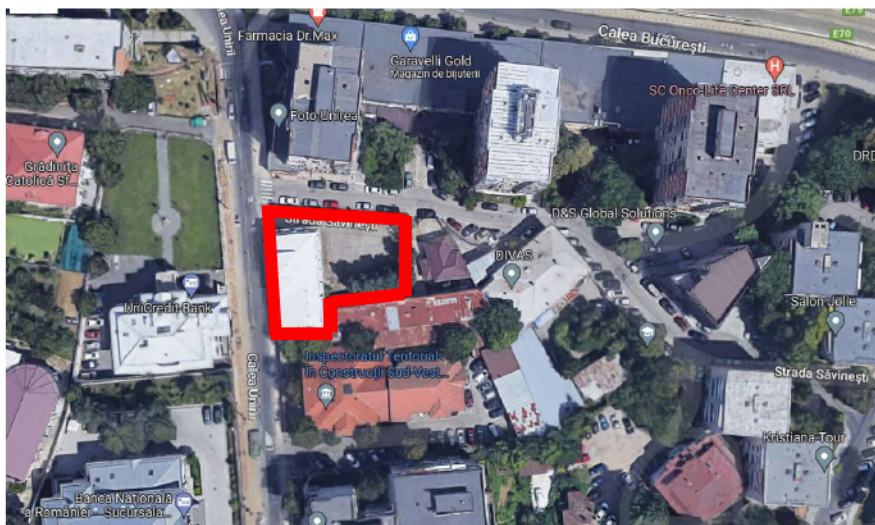
1. 2023030301 Raport evaluare „*Cumparare (achizitionare) imobil compus din teren in suprafata de 1262 mp, si constructie C1, compusa din subsol, parter si etaj (mansarda), inscris in Cartea Funciara nr. 225538 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 7, judetul Dolj*”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 197024 din 27.12.2022.
2. 20230303OF01 PV predare primire Raport evaluare „*Cumparare (achizitionare) imobil compus din teren in suprafata de 1262 mp, si constructie C1, compusa din subsol, parter si etaj (mansarda), inscris in Cartea Funciara nr. 225538 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 7, judetul Dolj*”.

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

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.		EVALUARI BUNURI MOBILE
	F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2023030301	din	2023030301
Nota de comanda	197024	din	27.12.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Cumparare (achizitionare) imobil compus din teren in suprafata de 1262 mp, si constructie C1, compusa din subsol, parter si etaj (mansarda), inscris in Cartea Funciara nr. 225538 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 7, judetul Dolj



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

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si

IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.

PROPRIETAR: IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 197024 din 27.12.2022, 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 03.03.2023.

Etapetele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din teren în suprafața de 1262 mp, și construcție C1, compusă din subsol, parter și etaj (mansarda), înscris în Cartea Funciara nr. 225538 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 7, 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 cumpărării imobilului 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.

Inspecția 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 cumpărării, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:

3.100.734 lei, echivalent a 630.000 euro, din care:

Construcție : 1.191.076, echivalent cu 242.000 euro

Teren: 1.909.658, echivalent cu 388.000 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu




CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	8
1.1. EVALUATOR	8
1.2. CLIENT	8
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
1.4. PROPRIETARI	8
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	8
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	8
1.7. SCOPUL EVALUARII	9
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	9
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	9
1.9.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>	9
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	10
1.9.3. <i>Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	10
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	10
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	10
1.10. SURSELE DE INFORMARE	11
1.10.1. <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	11
1.10.2. <i>Informații din piața imobiliară</i>	11
1.10.3. <i>Alte surse de informații verificate</i>	11
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	11
1.11.1. <i>Ipoteze</i>	11
1.11.2. <i>Ipoteze speciale</i>	13
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE	14
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	14
2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluate</i>	14
2.1.2. <i>Descrierea juridică</i>	15
2.1.3. <i>Sarcini</i>	15
2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>	15
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	17
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	17
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	17
3.3. OFERTA COMPETITIVA	18
3.4. CEREREA SOLVABILA	19
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
4 EVALUAREA PROPRIUZISA	20
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piața a terenului</i>	21
4.2.2. <i>Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe</i>	22
5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
ANEXE	25

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
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.
Proprietar	IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 197024 din data de 27.12.2022
Data raportului	03.03.2023
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 03.03.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	03.03.2023
Curs BNR valabil la data evaluarii, 03.03.2022	1 Euro = 4,9218 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Imobil compus din constructie C1, compusa din subsol, parter și etaj (mansarda) și teren aferent
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	Constructie: suprafata utila 891,17 mp, suprafata construita 351 mp, identificata cu nr. cad. 12075-C1, inscrisa in cartea funciara nr. 225538 UAT Craiova Teren: 1262 mp din acte și 1264 mp din masuratori, identificat cu nr. cad. 12075, inscris in cartea funciara nr. 225538 UAT Craiova
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj
Utilizare existenta	Imobilul se afla in conservare. Anterior a fost sediu de banca
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea cumpararii terenului de catre MUNICIPIUL CRAIOVA, pentru amenajarea unor spatii suplimentare de spatii de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona
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

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

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>„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”.</p> <p>Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport</p>
Observatii speciale	<p>Suprafetele sunt luate din extrasul de carte funciara și documentele puse la dispozitie.</p> <p>Imobilul este clasat monument istoric, cu denumirea casa <i>Stoilov-Bolintineanu</i> datare sfarsitul decolului al XIX-lea, ce figureaza in scris cu codul DJ-II-m-B-68136 in Lista monumentelor istorice din judetul Dolj, aprobata prin Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2314/2004, cu modificarile ulterioare.</p> <p>Municipiul Craiova, la socilitarea proprietarului isi exercita dreptul de preemtiune pentru acest imobil, in conformitate cu prevederile art. 4, alin (4) din Legea nr. 422/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare</p> <p>Imobilul a fost reconstruiti/consolidat aproape total in anul 2001.</p> <p>In anul 2005, imobilul a fost amenajat ca sediu banca Italo-Romana, in conformitate cu Autorizatia de construire nr. 2186 din 16.11.2005</p> <p>Imobilul se afla in conservare. Evaluarea s-a facut in ipoteza ca imobilul poate fi utilizat dupa achizitie.</p>
Abordari/Metode de evaluare utilizate Valori rezultate	<p>Metoda comparatiilor directe pentru teren</p> <p>Abordarea prin venit, metoda capitalizarii directe</p> <p style="text-align: center;">3.100.734 lei, echivalent a 630.000 euro, din care:</p> <p style="text-align: center;">Constructie : 1.191.076, echivalent cu 242.000 euro</p> <p style="text-align: center;">Teren: 1.909.658, echivalent cu 388.000 euro</p>
<p style="text-align: center;">BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..</p> <p style="text-align: center;">Administrator</p> 	<p style="text-align: center;">Evaluatorul proprietății</p>  

LI CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

Prin semnarea prezentei declarații subscrisa 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,
Blănarîu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

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. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETARI

IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 197024 din data de 27.12.2022

Data raportului: 03.03.2023 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat in data de 03.03.2023, in prezenta utilizatorului desemnat;

Data evaluarii: 03.03.2023;

Curs BNR valabil la data de: 03.03.2023: 1 Euro = 4,9218 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren in suprafata de 1262 mp, si constructie C1, compusa din subsol, parter si etaj (mansarda), in scris in Cartea Funciara nr. 225538 UAT Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj

Utilizarea actuala: Fost sediu banca. In prezent imobilul se aflat in conservare

1.7. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul *estimării valorii de piață a proprietății identificate, în vederea cumpărării terenului de către MUNICIPIUL CRAIOVA, pentru amenajarea unor spații suplimentare de spații de parcare sau spațiu verde în folosul populației rezidente în zona.*

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 terenului 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;
- Prelucrarea 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 pieței 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 Comanda nr. 197024 din 27.12.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 655 din 22.12.2022;
- Raport nr. 218804 din 13.12.2022, al Direcției Patrimoniu;
- Anexa plan de localizare și delimitare;
- Instiintare IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.;
- Imputernicie avocatala 2075/2022;
- Contract de vanzare-cumparare, incheiere autentificare nr. FN din 08.12.2004;
- incheiere autentificare nr. 193122 din 14.10.2022;
- CUI IMMOBILIARE ITALO ROMENA SRL;
- Relevee;
- Adresa IMMOBILIARE ITALOPR ROMENA S.R.L., neexercitarea dreptului de presumptiune;
- Extras de carte funciara informativa, nr. 225538 UAT Craiova, nr. cerere 193122 din 11.10.2022;
- Adresa Municipiul Craiova catre Imobiliare Italo Romena S.R.L.;
- Referat de aprobare nr. 218169 din 13.12.2022;
- Autorizatie de construire nr. 2186 din 16.11.2005.

1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 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.soria.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;
- concluziile rezultate 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 completările 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;

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/siguranta-post-seism-a-cladirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

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

- 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;
- 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 folosit ca spațiu verde. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

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.

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



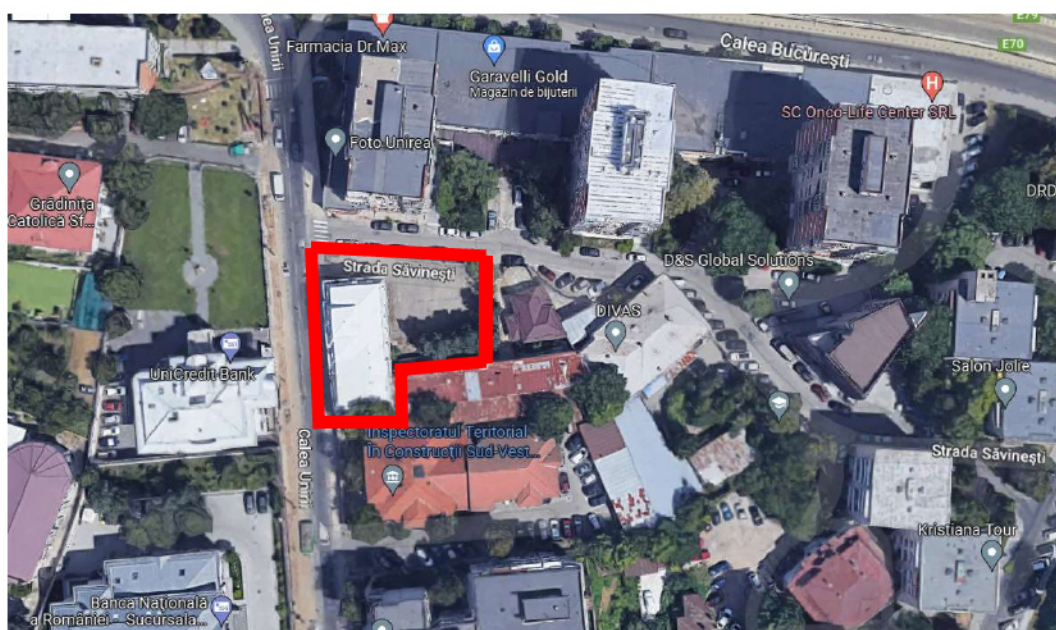
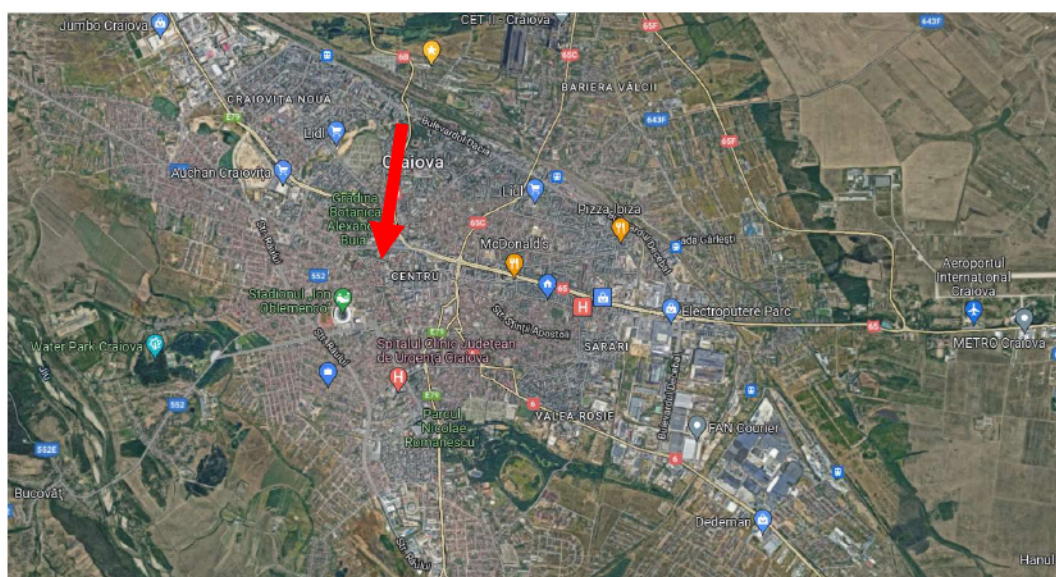
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren in suprafata de 1262 mp, si constructie C1, compusa din subsol, parter si etaj (mansarda), inscris in Cartea Funciara nr. 225538 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 7, judetul Dolj

Localizarea proprietății este prezentata mai jos, fiind realizata scriptic pe baza documentatiei primite.



2.1.2. Descrierea juridica

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea societății IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.

Imobilul este clasat monument istoric, cu denumirea casa *Stoilov-Bolintineanu* datare sfârșitul decolului al XIX-lea, ce figurează înscris cu codul DJ-II-m-B-68136 în Lista monumentelor istorice din județul Dolj, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare.

Municipiul Craiova, la solicitarea proprietarului își exercită dreptul de preemțiune pentru acest imobil, în conformitate cu prevederile art. 4, alin (4) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Imobilul a fost reconstruit/consolidat aproape total în anul 2001.

În anul 2005, imobilul a fost amenajat ca sediu banca Italo-Romana, în conformitate cu Autorizația de construire nr. 2186 din 16.11.2005

2.1.3. Sarcini

Sarcini : conform extras de carte funciara nr. 225538 UAT Craiova, nr. Cerere 193122 din 11.10.2022, imobilul are sarcini :

- C1 Intabulare, drept de ipoteca legala.valoare : 3000000 euro, ce are ca obiect restituirea sumelor platite de promitentul achizitor (diminuata de la 3.000.000 euro la 1.000.000 euro) - STUDIUM GREEN S.R.L.
- C2 se noteaza dreptul de locatiune asupra imobilului de sub A1 pe o perioada de cinci ani incepand cu 04.10.2022 - STUDIUM GREEN S.R.L.

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

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare Municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere Pietonal: Unirii
Auto: Unirii
Calitatea rețelelor de transport: afsaltate

Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare Tipul zonei: rezidentiala-comerciala
Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea 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 terenului

Nr. cad. 12075

Carte funciara 225538 UAT Craiova

Suprafata 1264 mp din masuratori
1262 mp din acte

<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Deschidere</i>	La str. Unirii si str. Savinesti
<i>Vecinatati</i>	La nord: str. Savinesti La sud: proprietate privata La est: proprietate privata La vest: str. Unirii
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este acoperit partial de constructia C1-constructie compusa din subsol, parter si etaj si mansarda. Terenul liber este acoperit cu pavele din beton. Terenul este imprejmuit cu gard format din soclu de beton si fier forjat, poarta acces auto si pietonal
<u>Descrierea terenului</u>	
<i>Nr. cad.</i>	12075-C1
<i>Carte funciara</i>	225538 UAT Craiova
<i>Suprafata</i>	Suprafata construita = 351 mp Suprafata utila = 891,17 mp, din care subsol 238,13 mp, parter 266,23 mp, etaj 78,69 mp si mansarda 308,12 mp
<i>Caracteristici tehnice</i>	Structura de rezistenta: beton armat Inchideri perimetrare: caramida Compartimentari: caramida, structura metalica si tamplarie al cu geam termopan Finisaje: - pardoseli din gresie si parchet laminat; - zugraveri lavabile, pereti placate partial cu faianta in grupurile sanitare; - tamplaria exteriora din PVC cu geam termopan, - interioara din PVC cu geam termopan si lemn
<i>Instalații și dotări electrice</i>	Specifice activitatiilor bancare
<i>Instalații și dotări încălzire</i>	Radiatoare racordate la CT pe gaze
<i>Instalații și dotări alimentare cu apă</i>	Din rețeaua urbană Instalații și dotări medii
<i>Instalații și dotări alimentare cu gaze</i>	Din rețeaua orasului, la limita de proprietate
<i>Alte instalații și dotari</i>	Sistem supraveghere video si antiefracție
<i>Concluzii rezultate in urma inspectiei</i>	In prezent, cladirea are o uzură fizică normala. Finisajele de la subsol sunt “la rosu”, necesand operatii de reparatii si realizare a lor. Finisajele de la parter si etaj sunt medii. Finisajele de la parter si etaj sunt partial deteriorate peretii de la etaj avand si infiltratii de apaGrupurile sanitare sunt partial deteriorate, dar in stare de functionare. Starea tehnică a spațiului comercial este satisfacatoare

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 spațiilor comerciale și birouri, și terenul aferent. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrala mun. Craiova

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

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

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

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podiușul 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 ofertate pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractarea pietei imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertelor existente pe piață, s-a identificat un interval de 650-800 euro/mp pentru oferte de imobile de tipul evaluat. De asemenea s-a identificat un interval de chirii pentru imobile similare cuprins între 5-80 euro/mp/lună, în funcție de vechime suprafața compartimentari.

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 imobilele asemănătoare cu proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la societăți comerciale, instituții publice instituții financiare. 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 unui teren liber și edificarea unei construcții după preferințele și nevoile proprii.

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 imobului ca spatiu birouri (office);
- cea mai buna utilizare a imobilului ca spatiu comercial.

Avand in vedere ca imobilul este amplasat in zona centrala a mun. Craiova, cea mai buna utilizare a imobilului ca spatiu de birouri 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 spatii birouri si spatii comerciale din mun. Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent mixta, formată din spatii birouri comerciale si rezidentiale.

Proprietatea ce face obiectul evaluarii are destinatie de birouri, sediu banca. Utilizarea actuala – spatiu birouri-sediu firma, 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 imobilului.

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

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 de spatiu birouri. Aceasta este:

permisa legal: In urma autorizatiei de construire nr. 2186 din 16.11.2005, imobilul a fost amenajat ca sediu banca

fizic posibila: caracteristicile fizice ale imobilului permite utilizarea acestuia ca spatiu birouri-sediu banca Nu am avut informatii cu privire gradul de afectare seismica a constructiei.

fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati similara cu proprietatea de evaluat. Avand in vedere locatia proprietatii, existenta cererii pentru astfel de dezvoltare, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele spatiu birouri – sediu banca. 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 venit - metoda capitalizării directe

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 vânzătorilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

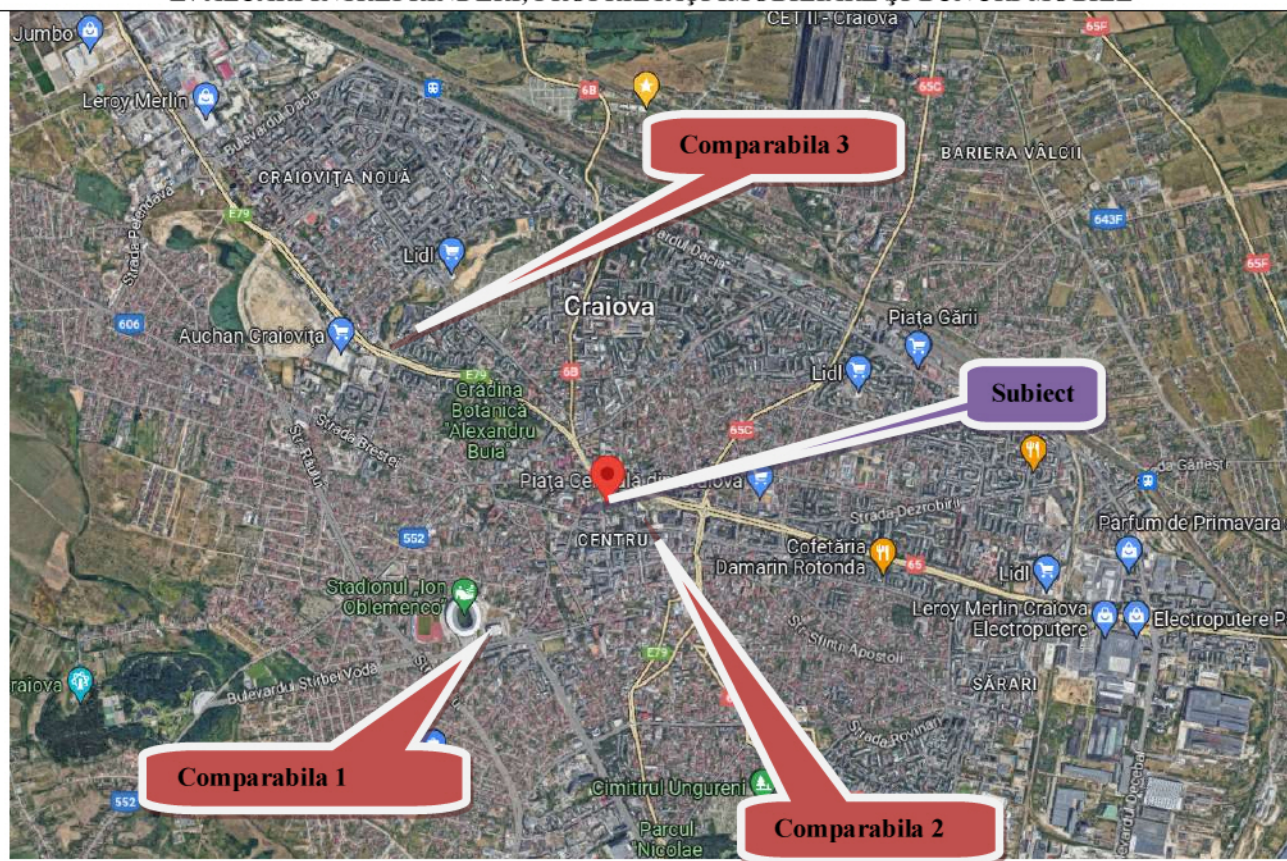
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnică de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se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

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

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile în urma analizei a minim 8 oferte identificate, 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 1 (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 388.000 euro, echivalent a 306,99 euro/mp.**

4.2.2. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă. Prin această metodă se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Conversia se realizează într-un singur pas / divizarea veniturilor cu o rată adecvată de venit/ multiplicarea cu factor corespunzător de venit.

Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipotecă, venitul pe imobil. Formula de determinare a valorii este: Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) împărțit la Rata de capitalizare (c).

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe baze de rate sunt:

- venitul brut potențial (VBP) anual,
- venitul brut efectiv (VBE) anual,
- venitul net efectiv (VNE) anual,
- rata de capitalizare a veniturilor nete.

Varibilele utilizate în estimarea valorii sunt următoarele:

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

- Suprafata inchiriabila: suprafata desfasurata a cladirii;
- Constructiile nu erau inchiriate la momentul evaluarii;
- Chiria de piata (per mp. util lunar): 5 eur/mp/luna pentru subsol, 8 eur/mp/luna pentru parter si etaj si respectiv 7 eur/mp/luna pentru mansarda;
- Periodicitatea per contract de inchiriere: presupus 12 luni;
- Grad de neocupare considerat: 9%;
- Taxa proprietate: medie 1,4% din valoarea obtinuta prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obtinuta prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 15% din VBE;
- Rata de capitalizare: 9%.

In corelatie cu elementele prezentate mai sus si detaliile de calcul din anexa 1.1., apreciem ca valoarea estimata pentru imobilul obiect al evaluarii este de :

3.100.734 lei, echivalent a 630.000 euro, din care:

Constructie : 1.191.076, echivalent cu 242.000 euro

Teren: 1.909.658, echivalent cu 388.000 euro

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 următoarele 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:

3.100.734 lei, echivalent a 630.000 euro, din care:

Constructie : 1.191.076, echivalent cu 242.000 euro

Teren: 1.909.658, echivalent cu 388.000 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 percepta 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



ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Prezentarea comparabilelor terenului

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	1.264 mp	1.450 mp	2.500 mp	2.926 mp
Preț (Euro)	?	449.500 euro	875.000 euro	965.580 euro
Preț (Euro/mp)		310,00 euro/mp	350,00 euro/mp	330,00 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Unirii, nr. 7, jud. Dolj	Craiova, Central, jud. Dolj	Craiova, Calea Severinului, vis a vis de Promenada, jud. Dolj	Craiova, zona Ciuperca, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mar.23	mar.23	mar.23	mar.23
Acces	La str. Unirii si str. Savinesti	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la o strada
Topografie	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
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Da. Se considera prin demolarea constructiilor, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	Nu	Da. Se considera prin demolarea constructiilor, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup

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

Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

ANEXA NR. 1.3.1.2.				
EVALUAREA TERENULUI- COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	310,0	350,0	330,0
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-31,0	-35,0	-33,0
Preț ajustat (EUR/mp)		279,0	315,0	297,0
Drepturi de proprietate transmise	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		279,0	315,0	297,0
Restricții de utilizare	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		279,0	315,0	297,0
Condiții de finanțare	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		279,0	315,0	297,0
Condiții de vanzare	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		279,0	315,0	297,0
Condiții de piata	<i>mar.23</i>	<i>mar.23</i>	<i>mar.23</i>	<i>mar.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		279,0	315,0	297,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Craiova, str. Unirii, nr. 7, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Central, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Calea Severinului, vis a vis de Promenada,</i>	<i>Craiova, zona Ciuperca, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		0%	-6%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-18,9	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		279,0	296,1	297,0
Acces	<i>La str. Unirii si str. Savinesti</i>	<i>Deschidere la o strada</i>	<i>Derschidere la o strada</i>	<i>Deschidere la o strada</i>
Ajustare (%)		10%	10%	10%
Ajustare (EUR/mp)		27,9	29,6	29,7
Pret ajustat (EUR/mp)		306,9	325,7	326,7
Suprafata (mp)	1.264	1.450	2.500	2.926
Ajustare (%)		0%	0,11%	0,13%
Ajustare (EUR)		0,1	0,4	0,4
Pret ajustat (EURO)		307,0	326,1	327,1
Topografie	<i>Plan</i>	<i>Plan</i>	<i>Plan</i>	<i>Plan</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		307,0	326,1	327,1
Utilitati	<i>Toate la limita de proprietate</i>	<i>Toate la limita de proprietate</i>	<i>Toate la limita de proprietate</i>	<i>Toate la limita de proprietate</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		307,0	326,1	327,1

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		307,0	326,1	327,1
<i>Altele/Construcții demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Da. Se considera prin demolarea construcțiilor, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obținute din valorif. mar recup</i>	<i>Nu</i>	<i>Da. Se considera prin demolarea construcțiilor, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obținute din valorif. mar recup</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		306,99	326,08	327,13
ajustare totală netă (EUR/mp)		28,0	11,1	30,1
ajustare totală netă (%)		9%	3%	9%
ajustare totală brută (EUR/mp)		27,99	48,88	30,13
ajustare totală brută (%)		9%	14%	9%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	306,99	EUR/mp		4,9218
	1.510,95	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	388.000	EUR		
	1.909.658	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI			
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -5-15%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%
S-au ajustat toate comparabilelele cu -10%. Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restricții de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de piata			
Condițiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	mai buna	similar
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajusteaza	ajustare negativa	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	-6%	0%
In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabila 2 cu -5%, fiind situata intr-o zona mai favorabila fata de subiect, si comparabila 3 cu 10%, aceasta din urma fiind situata intr-o zona mai nefavorabila fata de subiect			
Acces			
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate. cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai slab	mai slab	mai slab
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	10%	10%	10%
Nu au fost necesare ajustari			

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

Suprafata (mp)

In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabile 1 si 2 cu -1%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).

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.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata 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.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

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.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.

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.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

S-au ajustat toate comparabilele cu -25%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.

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.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustari

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

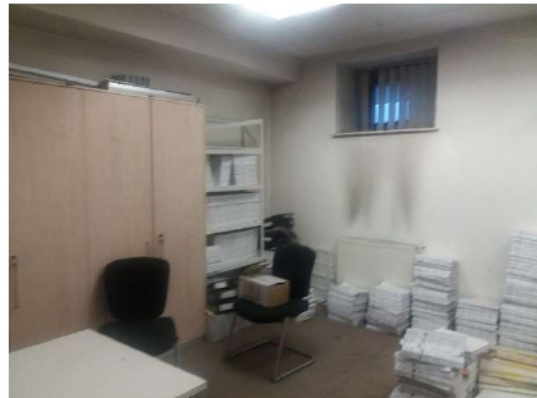
Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

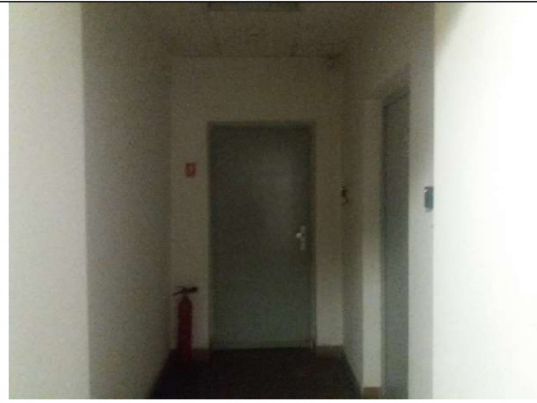
METODA BAZATA PE VENIT					
		Arii utile (mp.)			
Arii:	Subsol		238,13		
	Parter		266,23		
	Etaj		78,69		
	Mansarda		308,12		
	TOTAL:		891,17		
Venit brut potential:		Arie utila (mp.)	Chirie (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)	ERV (€ per an)
	Subsol	238,13	5,00	1.190	14.280
	Parter	266,23	8,00	2.120	25.440
	Etaj	78,69	8,00	620	7.440
	Mansarda	308,12	7,00	2.150	25.800
	TOTAL:	891,17		3.930	€ 72.960
Neocupare medie stabilizata			(%)		€ per an
	Neocupare		9,00%		-€ 6.566
Cheltuieli operationale			(%)		€ per an
	Taxa proprietate		1,40%		-6.600
	Asigurari		0,20%		-943
	Nerecuperabile		15,00%	@ 5,0 ani la un ciclu de inch.	-2.189
	TOTAL				-€ 9.732
VENIT NET EFECTIV					€ 56.661
YIELD			9,00%	(echivalent pentru 11,11 ani)	€ 629.570
Costuri de refacere estimate (grosier)					€ 0
Capex					€ 0
VALOARE DE PIATA					€ 630.000
					3.100.734 lei
Rezerva Teren		0	mp		
valoare 1 mp		0,00	Euro/mp		
valoare teren excedentar		0	Euro		
Valoare proprietate		630.000	Euro @ curs BNR:	4,9218 L/€	
		3.100.734	Lei		

Anexa 2 Fotografii
Exterior

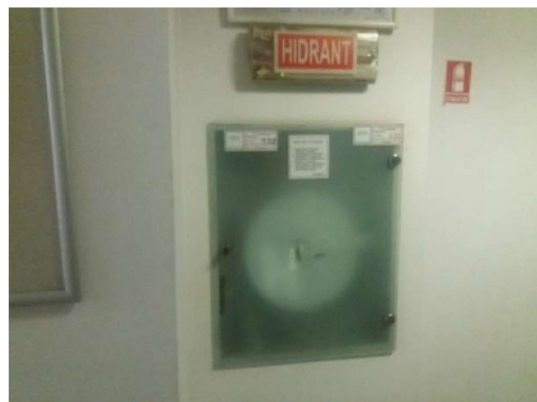
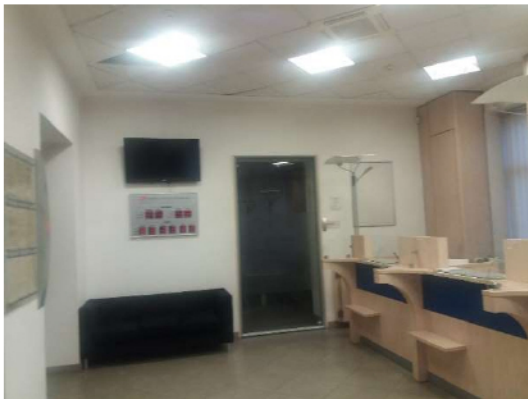


Subsol





Parter



Etaj/Mansarda



Anexa 3 Oferte

Comparabile teren

COMPARABILA 1

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1450-mp-teren-vanzare-craiova-2-4570721>

imobiliare.ro + Adaugă anunt Contul meu

Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Craiova > zona Central > Teren intravilan 1.450 mp, Centru Inapoi

Teren intravilan 1.450 mp, Centru

310 €/mp **449.500 €**

Craiova, zona Central - Vezi hartă

Salvează

0351 455 333
Apelează acum

BLITZ
BLITZ CRAIOVA (PFI)

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

https://img3.imonet.ro/X3SH/3SH1301490N/teren-construcii-de-vanzare-craiova-central-183147446.jpg

Căutați

Teren de vânzare în Craiova la 4 x Teren intravilan 1.450 mp, Centru x +

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/craiova/central/teren-construcii-de-vanzare-X3SH1311V/utm_source=imoradar24&utm_medium=listing-contact&utm_campaign=imoradar24-van... Importate din IE Bookmarks Search-results Search (27428 unread) - pf... EMO Imobile eTerra - Pu...

imobiliare.ro Contul meu

Teren intravilan 1.450 mp, Centru Craiova, zona Central - Vezi hartă

Salvează 0351 455 333 Apelează acum

BLITZ

BLITZ 89303TV

BLITZ propune spre achiziție un teren intravilan de 1.450 mp situat central, foarte aproape de km 0 al Craiovei. Imobilul se accesează ușor, are toate utilitățile și un front de peste 13 m. Pe teren se găsesc și două construcții demolabile (128 mp) în prima parte, iar în continuarea lor avem multă verdeață, grădina de legume și pomi fructiferi. Proprietatea se pretează pentru construirea de case sau locuințe colective.

Specificații

ID Anunț: X3SH1311V Actualizat în 03.03.2023

Suprafață teren:	1450 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan

Notițe

COMPARABILA 2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/calea-severinului/teren-constructii-de-vanzare-X67V0301R?utm_source=imoradar24&utm_medium=listing-contact&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova

Terenuri stradale de 2.500 mp.sî de 2.930 Calea Severinului 1 minut de ... 350 €/mp **875.000 €**

Craiova, zona Calea Severinului - [Vezi hartă](#)

0766 375 691
0764 561 627 / 0760 592 988 (fax)

MIHAI POENARU
SUD GROUP IMOBILIARE (PRO)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copylink

Terenuri stradale de 2.500 mp.sî de 2.930 Calea Severinului 1 minut de Pr...

Craiova, zona Calea Severinului - [Vezi hartă](#)

SudGroupimobiliare va propune spre vanzare , 2 Parcele de terenuri in suprafata de 2.500 mp.respectiv 2.930 mp cu deschidere de 32ml. respectiv 30 ml. care se preteaza perfect pentru Locuinte Colective , situate stradal pe Calea Severinului la numai 1 minut de viitorul Mall , Promenada .Imobilele conform C.U. sunt situate in zona de Locuinte cu regim tehnic de inaltime de P+3-10 etaje si un Pot de 20 % , CUT 2,2 .

Specificatii

ID Anunt:	X67V0301R	Actualizat in	22.11.2022
Suprafatã teren:	2500 mp	Regim înãlțime:	10 m
Tip teren:	constructii		
Clasificare teren:	intravilan		
Front stradal:	32 m		
Nr. fronturi:	1		
P.O.T.:	20%		
C.U.T.:	22		

COMPARABILA 3

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/1-mai/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130RH?utm_source=imoradar24&utm_medium=listing-contact&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova

The screenshot displays a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a plot of land with a demolishable house in Craiova, zona 1 Mai. The plot area is 2,926 mp, and the house area is 100 mp. The price is 330 €/mp, totaling 965,580 €. The listing includes a photo of the plot, a contact number (0351 455 333), and a 'Salvează' button. The description mentions that the plot is in a central area with all utilities and a 14m frontage. The listing is updated as of 03.03.2023.

Teren cu casă demolabilă de 100 mp, 2.926 mp, zona Ciupercă 330 €/mp **965.580 €**

Craiova, zona 1 Mai - [Vezi hartă](#)

0351 455 333
Apelează acum

BLITZ
BLITZ CRAIOVA (PFI)

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Descriere

BLITZ propune spre achiziție un teren intravilan de 2.926 mp, cu o casă locuibilă/demolabilă de 100 mp, situat într-o zonă centrală, în cartierul 1 Mai, toate utilitățile și front de 14 m pe o parte și 18 m la celălalt capăt. Terenul este construit cu regim de înălțime maxim P + 4, pretabil pentru locuințe, clădire de birouri, clinică privată, cu parcare disponibilă în apropiere. De asemenea, există și posibilitatea dezmembrării în cazul în care se dorește achiziția doar a unei părți a terenului, cu deschiderea la strada cubică din centru orașului.

BLITZ 75467TV

Specificații

ID Anunț:	X3SH130RH	Actualizat în	03.03.2023
Suprafață teren:	2926 mp		
Tip teren:	constructii		
Clasificare teren:	intravilan		

Oferte chirii

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-550-mp-zona-ultracentrala-IDsQhB.html>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a commercial space (Spatiu comercial) of 550 m² in the Ultra-central zone of Craiova. The price is 4,125 € (8 €/m²). The listing includes a general presentation table, a description, and contact information for the BLITZ real estate agency. The browser's address bar shows the URL: https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-550-mp-zona-ultracentrala-IDsQhB.html. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 05.03.2023 and the time as 11:44.

Doj (judet), Bulevardul Carol I null, Doj (judet), Craiova, Doj (judet), Craiova 550 m² **4 125 €** Salvează la favorite Contact

BLITZ BLITZ Arată toate anunțurile

Spatiu comercial, 550 mp, zona Ultracentrala **4 125 €**
8 €/m²
Propune un pret

Doj (judet), Bulevardul Carol I null, Doj (judet), Craiova, Doj (judet), Craiova

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	550 m ²	Suprafață construită	550 m ²
Tip proprietate	Cere informații	Suprafață teren (m ²)	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Numar locuri de parcare	Cere informații	Anul construcției	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Orientare	Cere informații

Descriere

Blitz va propune spre inchiriere un spatiu comercial situat intr-o zona cu trafic intens, in apropiere de KFC. Acesta are o suprafata totala de 550 mp, dar poate fi inchiriat si o suprafata mai mica cu conditia ca suprafata minima in inchiriat sa fie de minim 200 mp. Se va preda complet finisat dupa nevoile viitorului chirias. Spatiul dispune si de alte facilitati precum aer conditionat, si utilitati separate. BLITZ 7930751C

Agenție imobiliară
BLITZ
351 afișează numărul
strada Brestei nr. 26, 200420, Craiova,
Doj (localitate)
Vezi toate ofertele

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-birouri-moderna-507-mp-zona-ultracentrala-IDw2si.html>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a modern office building (Cladire birouri moderna) of 507 m² in the Ultra-central zone of Craiova. The price is 4,000 € (8 €/m²). The listing includes a general presentation table, a description, and contact information for the BLITZ real estate agency. The browser's address bar shows the URL: https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-birouri-moderna-507-mp-zona-ultracentrala-IDw2si.html. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 05.03.2023 and the time as 11:45.

Doj (judet), Strada Romania Muncitoare null, Doj (judet), Centru, Doj (judet), Craiova 507 m² **4 000 €** Salvează la favorite Contact

BLITZ BLITZ Arată toate anunțurile

Cladire birouri moderna, 507 mp, zona Ultracentrala **4 000 €**
8 €/m²
Propune un pret

Doj (judet), Strada Romania Muncitoare null, Doj (judet), Centru, Doj (judet), Craiova

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață construită	507 m ²	Etaj	Cere informații
Suprafață utilă (m ²)	507 m ²	Stare	Cere informații
Numărul de camere	Cere informații	Compartimentare	Cere informații
Tip proprietate	Cere informații	Anul construcției	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Numar locuri de parcare	Cere informații

Descriere

Blitz va propune spre inchiriere o cladire de birouri moderna cu un design deosebit situata intr-o zona ultracentrala in apropiere de Universitate. Acesta are o suprafata totala utila de 507 mp împartită pe 3 niveluri, iar compartimentarea este realizată astfel: subsool (toaleta, o mica bucatărie și o cameră tehnica), parter (spatiu deschis), etaj 1(3 birouri, o sala de sedinte, o bucatarie, toaleta). Cladirea este dotata cu instalatie de climatizare multi-zonala, cu perdele de aer conditionat la fiecare intrare. Este ideala

Agenție imobiliară
BLITZ
351 afișează numărul
strada Brestei nr. 26, 200420, Craiova,
Doj (localitate)
Vezi toate ofertele

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDfPNWp.html>

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDfPNWp.html>. The page content includes:

- Postat azi la 10:40
- Inchiriez spatiu comercial**
- 10 €** Prețul e negociabil
- Buttons: PROMOVEAZĂ, REACTUALIZEAZĂ
- Buttons: Persoana fizica, Vanzare/Inchiriere: Inchiriere, Suprafata utila: 400 m²
- DESCRIERE**
- Text: Spatiu comercial situat la intrsectia a 3 străzi Bujorului, Simion Barnutiu 17 și intrsectia Aleea Barnutiu , vis a vis de Palatul Copiilor .
- Text: Are două nivele parter și demisol. Parter 165+demisol164+ hol20mp (350mp utili și 400mp desfășurat).
- Text: Curent trifazic 2 contoare, 2 centrale, 2 intrari.3 grupuri sanitare utilate complet.
- Text: Pretabil pentru diferite: Showroom : auto, mobilă, clinică medicală, birourii, magazin nonstop.
- Text: Se afla situat pe str cu sens unic intens circulata. Parcare pe cele trei laturi ale spațiului .Tei informații la 07*****09
- ID: 233991683
- Visualizări: 2026
- Reportează

The browser's taskbar at the bottom shows the search bar with the text "Căutați", several application icons, and system tray information including 8°C, 11:45, and 05.03.2023.

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comanda nr. 197024 din 27.12.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 655 din 22.12.2022;
- Raport nr. 218804 din 13.12.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Anexa plan de localizare si delimitare;
- Instiintare IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.;
- Imputernicie avocatiala 2075/2022;
- Contract de vanzare-cumparare, incheiere autentificare nr. FN din 08.12.2004;
- incheiere autentificare nr. 193122 din 14.10.2022;
- CUI IMMOBILIARE ITALO ROMENA SRL;
- Relevee;
- Adresa IMMOBILIARE ITALOPR ROMENA S.R.L., neexercitarea dreptului de prenumptiune;
- Extras de carte funciara informativa, nr. 225538 UAT Craiova, nr. cerere 193122 din 11.10.2022;
- Adresa Municipiul Craiova catre Imobiliare Italo Romena S.R.L.;
- Referat de aprobare nr. 218169 din 13.12.2022;
- Autorizatie de construire nr. 2186 din 16.11.2005



DIRECȚIA PATRIMONIU
 SERVICIUL PATRIMONIU
 Nr. 197024/ 2022

Notă Comandă

Prin HCL nr.655/2022 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului compus din teren și construcție C1, înscris în CF a localității Craiova nr 225538 , identificat conform anexei la hotărâre.

Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova(conform art. 2 din HCL 655/2022).

Având în vedere Acordul Cadru nr. 84471/2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr. 141155/09.08.2022 - în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să **stabiliți prețul de pornire al negocierii în vederea cumpărării imobilului situat în Craiova, str. Unirii nr.7** de către municipiul Craiova pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii menționată anterior.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	27.12.2022	/
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	27.12.2022	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	27.12.2022	v

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	30	e-mail

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.655

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului situat în str.Unirii, nr.7

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.218169/2022, raportul nr.218804/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.219013/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului situat în str.Unirii, nr.7 și avizele nr.77/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.77/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.58/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.77/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

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 cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului compus din teren, în suprafață de 1262 mp. și C1, construcție compusă din subsol, parter și etaj (mansardă), situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.225538 Craiova, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian-Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIHĂLESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 218804/13.12.2022

Avizat,
Viceprimar,
Aurelia Filip



RAPORT

privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului situat în Craiova, Str. Unirii, nr. 7, alcătuit din teren în suprafață de 1262 mp și construcția situată pe acesta, înscris Cartea Funciară nr. 225538 UAT Craiova

Prin referatul de aprobare al proiectului de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului situat în Craiova, Str. Unirii, nr. 7, jud. Dolj, compus din teren în suprafață de 1262 mp și construcția situată pe acesta, înscris Cartea Funciară nr. 225538 UAT Craiova”.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 193260/2022, Societatea Imobiliare Italo Romena S.R.L. ne înștiințează cu privire la intenția de a vinde imobilul proprietatea sus-numitei, situat în Craiova, str. Unirii, nr. 7, compus din teren în suprafață de 1262 mp și construcția situată pe acesta, și ne solicită să le comunicăm dacă Municipiul Craiova își exercită dreptul de preemțiune în conformitate cu prevederile art. 4 alin (4) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, facem precizarea că ne-au fost înainte documente ce atestă faptul că imobilul ce face obiectul solicitării, proprietate particulară, situat în Craiova, Str. Unirii, nr. 7, este imobil clasat monument istoric – cod în lista monumentelor istorice DJ-II-m-B-68136, sub denumirea casa Stoilov-Bolintineanu, în conformitate cu Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare.

Având în vedere cele de mai sus și în conformitate cu Referatul de aprobare nr. 218169/13.12.2022, este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului situat în Craiova, Str. Unirii, nr. 7, jud. Dolj, compus din teren în suprafață de 1262 mp și construcția situată pe acesta, înscris Cartea Funciară nr. 225538 UAT Craiova, imobil ce este pretabil pentru stabilirea sediilor unor instituții ce se află în subordinea Primăriei Municipiului Craiova.

Totodată facem precizarea că la nivelul Municipiului Craiova există o nevoie acută de astfel de imobile, în vederea stabilirii sediilor instituțiilor aflate în subordinea Primăriei Municipiului Craiova, instituții ce au un rol important în îmbunătățirea calității și performanței serviciilor de administrație publică locală.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 193260/2022, Societatea Imobiliare Italo Romena S.R.L., proprietară a imobilului situat în Craiova, str. Unirii, nr. 7, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2235/08.12.2004, compus din teren în suprafață de 1262 mp din acte și 1264 mp din măsurători, conform extrasului de C.F. nr.193122/11.10.2022, și construcția situată pe acesta, compusă din subsol cu o suprafață utilă de 238,13 mp, parter cu o suprafață utilă de 266,23 mp, etaj cu o suprafață utilă de 78,69 mp

și mansardă în suprafață utilă de 308,12 mp, cu un regim de înălțime S+P+1E+M, înscris Cartea Funciară nr. 225538 UAT Craiova, își exprimă intenția privind vânzarea imobilului descris mai sus, oferta de vânzare fiind de 620.000 euro.

În conformitate cu dispozițiile art. 129 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Față de cele prezentate, în temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului compus din teren în suprafață de 1262 mp și C1 construcție compusă din subsol, parter și etaj (mansardă), situat în Craiova, Str. Unirii, nr. 7, înscris Cartea Funciară nr. 225538 UAT Craiova, identificat conform schiței anexă, parte integrantă la prezentul raport.

2. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public pentru autentificarea contractului de vânzare cumpărare și la O.C.P.I. Dolj, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Municipiul Craiova.

Director executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data: 13.12.2022

Semnătura:

Șef Serviciu,

Lucian Cosmin Mitucă

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

Data: 13.12.2022

Semnăt

Întocmit,

Insp. Cristina Kollek

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

Data: 13.12.2022

Semnătura:

NLEX

Sti. Pedro Unib.

Stn. Salinas

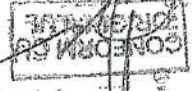
C1
S-P+1-EM
S. construida = 35Imp

1C
S-912mp

C3
P
S. construida = 8Imp

C2
P+1
S. construida = 287mp

02-1-2021



Executiu:

Mensural e Terraconstrucoes

234020



IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L

Către:
Consiliul Local Craiova
Str. Târgului, nr. 26, Craiova
Tel.: 0251/416 235/ fax: 0251/411 561
Adresa e-mail: consiliulocal@primariacraiova.ro

M. Babac
09.11.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.L.C.R. nr. 193/260
Ziua 02 Luna 11 Anul 2022
Anexa

ÎNȘTIINȚARE

privind intenția de vânzare a imobilului alcătuit din teren și construcție, situat în Craiova, Str. Unirii nr. 7, județul Dolj, monument istoric înscris în LMI (*lista monumentelor istorice*) **cod: DJ-II-m-B-68136**

Subscrisa, Societatea IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L., cu sediul în Municipiul București, str. Gara Herăstrău nr. 2-4, et. 7, Sector 2, având număr de ordine în Registrul Comerțului: J40/4654/2002, Cod Unic de Înregistrare: 14673082, atribut fiscal: RO, cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal cu privire la falsul în declarații, declarăm pe propria răspundere că suntem proprietarii imobilului situat în Craiova, Str. Unirii nr. 7, județul Dolj, având număr cadastral 12075 și număr cadastral 12075-C1, înscris în Cartea Funciară nr. 225538 Craiova.

Având în vedere cele declarate mai sus, în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (5) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă înștiințez cu privire la intenția de a vinde imobilul și vă solicit să îmi comunicați dacă Consiliul Local își exercită dreptul de preempțiune în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Precizez că imobilul este alcătuit din teren în suprafață de 1.262 m.p. (1.264 m.p. rezultați la măsurătorile cadastrale) și construcția situată pe acesta, compusă din subsol cu o suprafață utilă de 238,13 m.p., parter cu o suprafață utilă de 266,23 m.p. și etaj cu o suprafață utilă de 78,69 m.p. și mansardă în suprafață utilă de 308,12 m.p., cu un regim de înălțime de S+P+1E+M, oferta de vânzare fiind de 620.000 euro.

Anexat depunem:

1. Actul de proprietate: contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2235/08.12.2004 de notar public Monica Pop, copie conform cu originalul,
3. Extras de carte funciară pentru informare nr. 193122/11.10.2022,
4. Certificat de înregistrare și certificate de înregistrare fiscală, copie
4. Copie plan de amplasament
5. Copie planuri ale imobilului monument istoric
6. Fotografii
7. Comunicarea nr. 73 din 21.01.2022 emisa de Ministerul Culturii;

Declarăm că:

- imobilul face obiectul unor litigii sau al unei proceduri de executare silită: Da Nu ;
- imobilul este grevat de sarcini: Da Nu .

26618/06.11.2022

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

BAROUL BRASOV

Forma de exercitare a profesiei

ÎMPUTERNICIRE AVOCATIALĂ

Seria BV Nr. 2075 / 2022



1874



Domnul / doamna avocat
se împuternicește de către clientul

în baza contractului de asistență juridică nr.

și să existe / să reprezinte clientul în fața

*Clara Tudora Ramona Mărei, Reluce Mijic
n. 2005.03.22 din 2021
deputat, adresa: nr. 14 dist. Jucu
Comitat local Gârbova*

Data *01.11.2022*

CLI

Atest identitatea părții interesate și data contractului de
asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

ROMANIA

*necesare în situația în care prezenta
s-a eliberat împuternicirea

*Semnătura nu este necesară în situația în care forma de
exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a
comitatului și data contractului de asistență juridică în baza
căruia s-a eliberat împuternicirea

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

ART. 1 Între subscrișele:

-**BANCA TURCO-ROMÂNĂ**, cu sediul în București, sector 3, Piața Alba Iulia nr. 8, înmatriculată în registrul comerțului sub nr. J40/28153/1993, având cod fiscal R5019551, bancă în faliment, reprezentată de lichidator Fondul de Garantare a Depozitelor în Sistemul Bancar, cu sediul în Voluntari, sos. Afumati nr. 88, județul Ilfov, reprezentat de Marica Liviu, domiciliat în _____ în baza împuternicirii nr. 1202.04.07.2002, în calitate de vânzătoare, (în continuare denumită "Vânzătoare") și

-**SC IMMOBILIARE ITALO-ROMENA SRL**, cu sediul în București, Sector 4, Bd Dimitrie Cantemir nr.1, Bl.B2, Sc.2, înmatriculată în registrul comerțului sub nr. J40/4654/2002, având cod unic de înregistrare 14673082, în baza deciziei asociatului unic din 24.11.2004, reprezentată de administrator Muntean Gheorghe, domiciliat în _____ în calitate de cumpărătoare, (în continuare denumită "Cumpărătoare").

a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare:

PREAMBUL

Având în vedere ca:

Prin sentința civilă nr. 1215/03.07.2002 a Tribunalului București-Secția a-VII-a Comercială, pronunțată în dosarul nr. 719/2002, definitivă și irevocabilă, s-a dispus începerea procedurii falimentului a Bancii Turco-Române și numirea ca lichidator a Fondului de Garantare a Depozitelor în Sistemul Bancar;

Prin încheierea din 30.09.2003 dată în dosarul nr. 719/2002 judecătorul sindic a încuviințat vânzarea prin licitație publică a bunurilor din averea debitorului Banca Turco-Română S.A.;

În urma publicațiilor de vânzare la licitație efectuate în ziarul "Adevărul" la 09.06.2004, în ziarul "Evenimentul zilei" la 03.06.2004 și 27.08.2004 și în ziarul "Cronica română" la 27.08.2004, în urma licitației organizate de lichidator, conform procesului verbal de licitație încheiat la 02.12.2004, ora 10.00, imobilul a fost adjudecat în favoarea SC Imobiliare Italo-Romana SRL;

Partile înțeleg să încheie prezentul contract de vânzare cumpărare:

ART. 2 **OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1 Vânzătoarea vinde Cumpărătoarei imobilul situat în Craiova, Calea Unirii nr. 7, județul Dolj, având număr cadastral 12075, înscris în CF 33168 Craiova.

2.2 Imobilul se compune din 1.262 mp teren (1.264 mp rezultați la măsurătorile cadastrale) și construcția situată pe acesta, compusă din subsol cu o suprafață utilă de 238,13 mp, parter cu o suprafață utilă de 266,23 mp și etaj cu suprafață utilă de 78,69 mp și mansarda în suprafață utilă de 308,12 mp.

2.3 Imobilul are următoarele întinderi și vecinătăți: la N-pe o lungime de 35,66 m și 0,70 m-Consiliul Local Municipal Prahova; la E-pe o lungime de 20,96 m și 6,20 m-SM Petrom; la S-pe o lungime de 48,71 m și 5,70 m-Inspectoratul în construcții și la V-pe o lungime de 1,07 m, 27,14 m, 3,10 m, 4,41 m și 0,27 m-str. Unirii.

2.4 Vânzarea și cumpărarea imobilului include toate drepturile, titlurile și interesele Vanzatoarei legate de Proprietate, instalațiile electrice, conductele și alte asemenea bunuri accesorii Proprietății.

2.5 Cumpărătoarea cumpără proprietatea asupra imobilului în termenii și condițiile stabilite de prezentul Contract la prețul total de 19.061.541.000 lei, reprezentând suma de 657.000 (sase sute cincizeci și șapte mii) USD, la cursul BNR din ziua licitației de 29.013 lei/USD.

ART. 3 OBLIGAȚIILE VANZATOAREI GARANTII

3.1 Vanzatoarea vinde Cumpăratoarei imobilul situat în Craiova, Calca Unirii nr. 7, județul Dolj, având număr cadastral 12075, înscris în CF 33168 Craiova, astfel cum a fost descris în art. 2 din prezentul contract.

3.2 Vanzatoarea, prin lichidatorul judiciar, declară pe proprie răspundere cunoscând prevederile art. 292 Cod penal privind falsul în declarații și, în același timp, garantează că imobilul ce face obiectul prezentului contract:

3.2.1 Este proprietatea Vanzatoarei fiind dobândit în baza contractului de vânzare cumparare autentificat sub nr. 3914/16.09.1998 de BNP Smantana-Poenaru Mihail, cu sediul în Voluntari, transcris sub nr. 8171/1998 de Judecătoria Craiova, prin cumparare de la Bolinteanu Alexandru care îl detinea, în calitate de mostenitor al tatălui, Bolinteanu Gheorghe, conform deciziei nr. 2290/1996, definitivă și irevocabilă, data în dosarul nr. 5566/1994 al Tribunalului Dolj-Secția Civilă, transcrisă sub nr. 7750/1998 de Judecătoria Craiova. Dreptul de proprietate al Vanzatoarei a fost înscris în CF 33168 Craiova conform încheierii nr. 353/28.01.2004 a Judecătoriei Craiova-Biroul de carte funciara. Se precizează ca prețul de 1.764.945.000 lei datorat vânzătorului Bolinteanu Alexandru a fost achitat integral prin contul nr. 21387-LROI deschis la BTR după cum urmează: suma de 407.295.000 lei la 16.09.1998 și suma de 1.357.650.000 lei la 30.09.1998. Întrucât privilegiul vânzătorului Bolinteanu Alexandru instituit prin contractul de vânzare cumparare mai sus menționat, transcris sub nr. 8172/1998 de Judecătoria Craiova și înscris în CF 33168 Craiova în baza încheierii nr. 353/2004 a Judecătoriei Craiova, nu a fost radiat, în prezent pe rolul Judecătoriei Craiova există acțiunea judecătorească formulată de Banca Turco Română prin lichidatorul său judiciar pentru rectificarea cartii funciare nr. 33168 Craiova prin care se solicită radierea din registrele de publicitate imobiliară a privilegiului vânzătorului Bolinteanu Alexandru.

3.2.2 Este deținut în mod legal și că dreptul de proprietate a fost înregistrat în mod valabil la autoritățile competente, conform legii române.

3.2.3 A rămas în mod continuu și netulburat în proprietatea deplină și exclusivă a Vanzatoarei, de la data dobândirii și până în prezent, conform înscrisurilor mai sus menționate și nu face obiectul altui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă, nu există alte persoane care să ridice pretenții de orice fel asupra imobilului.

3.2.4 Nu constituie obiectul nici unui litigiu judecătorească și nu face obiectul nici unei cereri sau pretenții, de restituire, revendicare, din partea nici unei persoane fizice sau juridice, inclusiv în baza Legii nr. 10/2001, nu este supus nici unei restricții la înstrăinare și Vanzatoarea nu are vreun motiv întemeiat să considere că o astfel de revendicare va fi înregistrată după această dată.

3.2.5 Astăzi, data încheierii prezentului înscris, nu este grevat de nici o servitute, dezmembrământ sau orice alte sarcini, drepturi reale sau de creanță, constituite în favoarea unor terțe persoane. Potrivit extrasului de carte funciara nr. 19664/07.12.2004 eliberat de Judecătoria

Craiova pentru proprietarul imobilului Banca Turco Română SA – bancă în faliment, imobilul este liber de sarcini, cu excepția privilegiului vânzătorului Bolintineanu Alexandru pentru suma de 1.357.650.000 lei, privilegiu care a încetat odată cu efectuarea plății integrale a pretului în termenele și condițiile menționate în cuprinsului actului autentificat sub nr. 3194/1998 de BNP Simionata Poenaru Mihail și urmează a fi radiat din registrele de publicitate imobiliara. Conform certificatului fiscal nr. 227923/07.12.2004 eliberat de Primăria Craiova imobilul are impozitele achitate la zi de către proprietarul Banca Turco Română SA – bancă în faliment.

3.3 Vânzătoarea se obligă să facă toate demersurile necesare în vederea radierii din registrele de publicitate a privilegiului vânzătorului Bolintineanu Alexandru.

3.4 Totodată, Vânzătoarea, prin lichidator, declară că are dreptul și autoritatea de a vinde și transmite Cumpărătoarei proprietatea asupra imobilului, așa cum a fost descrisă în art. 2 din prezentul contract, prezentul contract de vânzare cumpărare încheindu-se cu respectarea tuturor formalităților prevăzute de lege pentru îndeplinirea procedurii falimentului și a vânzării prin licitație a bunului.

3.5 Vânzătoarea transmite Cumpărătoarei imobilul ce face obiectul prezentului contract, liber de orice sarcini și garantează Cumpărătoarea împotriva oricăror evicțiuni totale și parțiale ale imobilului vândut, conform art. 1337 Cod civil și împotriva oricăror vicii ascunse ale imobilului conform art. 1352 Cod civil.

3.6 Toate impozitele și taxele aferente imobilului până la data încheierii prezentului contract de vânzare cumpărare sunt în sarcina Vânzătoarei, astfel încât acesta se transmite Cumpărătoarei liber de orice obligații sau datorii fiscale.

3.7 La data încheierii contractului, Vânzătoarea transmite Cumpărătoarei proprietatea și posesia imobilului liber și în starea bună, conform art. 1324 Cod civil.

3.8 Prețul total al acestei vânzări, stabilit de comun acord între noi, părțile contractante, este 19.061.541.000 (nouasprezecemiliardesaizecisiunamilioanecincisutepatruzecisunamii) lei, pret care se achită, potrivit prevederilor procesului verbal de licitație din 02.12.2004, după cum urmează:

-Suma de 7.081.556.400 lei s-a achitat la data de 03.12.2004 prin transfer bancar în contul nr. RO05RNCB5027000008110001BTR-banca în faliment deschis la Banca Comercială Română-Sucursala Voluntari.

-Suma de 10.622.334.600 lei s-a achitat astăzi, data încheierii contractului, prin transfer bancar în contul nr. RO05RNCB5027000008110001BTR-banca în faliment deschis la Banca Comercială Română-Sucursala Voluntari.

-Suma de 1.357.650.000 lei s-a achitat în contul de depozit escrow nr. RO02BITRBU1ROL012042CC02 deschis la Banca Italo Romena SpA în baza contractului de depozit escrow încheiat între Vânzătoare, Cumpărătoare și Banca Italo Romena SpA la data de 8.12.2004. Această sumă, împreună cu dobânda aferentă, va fi eliberată către Vânzătoare la data prezentării încheierii de radiere din CF 33168 Craiova a privilegiului vânzătorului Bolintineanu Alexandru.

3.9 Pretul imobilului fiind achitat integral, Vânzătoarea declară că nu mai are nici un fel de pretentie față de Cumpărătoare.

ART. 4 OBLIGAȚIILE CUMPARĂTOAREI

4.1 Cumpărătoarea cumpără de la Vânzătoare imobilul ce face obiectul prezentului contract, astfel cum a fost descris la art. 2.

4.2 Cumpărătoarea cunoaște întreaga situație juridică și de fapt a imobilului descrisă mai sus de către Vânzătoare și dobândește în aceste condiții fără ca Vânzătoarea să fie exonerată de răspunderea pentru evicțiune.

4.3 Prețul stabilit pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract în sumă totală de 19.061.541.000 lei a fost achitat integral Vanzatoarei în modalitatea stabilită la art. 3.8 din prezentul contract.

ART. 5 DISPOZITII FINALE

5.1 Taxele de autentificare ale prezentului contract sunt suportate de către Cumpărătoare.

5.2 Au fost puse în vedere părților dispozițiile art. 6 din O.G. nr. 12/1998 privind sancțiunea nulității absolute a prezentului act în cazul nedeclarării prețului real și dispozițiile art. 12 din Legea nr. 87/1994 privind evaziunea fiscală.

5.3 La data semnării contractului, au fost înmânate Cumpărătoarei toate înscrisurile ce au stat la baza autentificării prezentului înscris.

5.4 Părțile solicită și consimt expres la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate al Cumpărătoarei.

5.5 Redactat în 6 exemplare la biroul notarului public astăzi, data autentificării prezentului contract, din care cinci exemplare s-au eliberat părților.

VANZATOARE

Banca Turco-Româna,
prin lichidator

Fondul de garantare a depozitelor în sistemul bancar
prin Marica Liviu

CUMPARATOARE

SC Immobiliare Italo-Romena SRL,
prin Muștean Gheorghe

ROMÂNIA

BIROUL NOTARULUI PUBLIC MONICA POP

SEDIUL: București Bd. Carol I nr. 54A ap. 1 sector 2

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2235

Anul 2004 Luna Decembrie Ziua 08

În fața mea, MONICA POP, notar public, la sediul Băncii Italo-Romena din București, Sector 4, Bd. Dimitrie Cantemir nr.1, Bl.B2, Sc.2 s-au prezentat:

- MARICA LIVIU, domiciliat în

S.E.P., în calitate de director general adjunct al Fondului de garantare a depozitelor în sistemul bancar, lichidator al Băncii Turco Române SA – bancă în faliment

- MUNTEAN GHEORGHE, domiciliat în I

unoscut personal de notar, în calitate de reprezentant al SC IMMOBILIARE ITALO-ROMENA SRL, cu sediul în București, Sector 4, Bd. Dimitrie Cantemir nr.1, Bl.B2, Sc.2

care, după citirea actului, au consimțit la autentificare și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea 36/1995 SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL

ÎNSCRIS

S-a taxat cu 119.693.000 lei cu ordin de plată.

S-a aplicat timbru judiciar de 50.000 lei.

S-a perceput onorariul de 55.000.000 lei și 10.450.000 lei TVA cu ordin de plată.

NOTAR PUBLIC



100119894673



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară DJLJ
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

Dosarul nr. 193122 / 11-10-2022

INCHEIERE Nr. 193122

Registrator: ANETA MARIANA ENE
Asistent: MARILENA NEDELCU

Asupra cererii introduse de STUDIUM GREEN SRL domiciliat în Loc. Cluj-Napoca, Str Teodor Mihali, Nr. 39-43, Et. Parter, Ap. spatiu comercial 1, Jud. Cluj privind Notare în cartea funciara, în baza:
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.contract de inchiriere/04-10-2022 emis de IMMOBILIARE ITALO ROMENA SRL ȘI STUDIUM GREEN SRL;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 75 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.2021128960/11-10-2022 în suma de 75
pentru serviciul având codul 241

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 12075, înscris în cartea funciara 225538 UAT Craiova având proprietarii: SC IMMOBILIARE ITALO ROMENA SRL în cota de 1/1 de sub B.1;
- se notează dreptului de locațiune asupra imobilului de sub A 1 pe o perioadă de cinci ani, începând cu 04.10.2022. asupra A.1, A1.1 în favoarea STUDIUM GREEN SRL, sub C.2 din cartea funciara 225538 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica părților:

NEACSU MIHAELA-CARMEN
STUDIUM GREEN SRL

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,
14-10-2022

Registrator,
Aneta Mariana Ene
ANETA MARIANA ENE

Marilena Nedelcu
Asistent Registrator
MARILENA NEDELCU
Nedelcu
Date:
2022.10.14
10:51:06
+03'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: IMMOBILIARE ITALO ROMENA SRL

Sediu social: București Sectorul 2, Strada GARA HERĂSTRĂU, Nr. 2-4, Etaj 7

Activitatea principală: 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

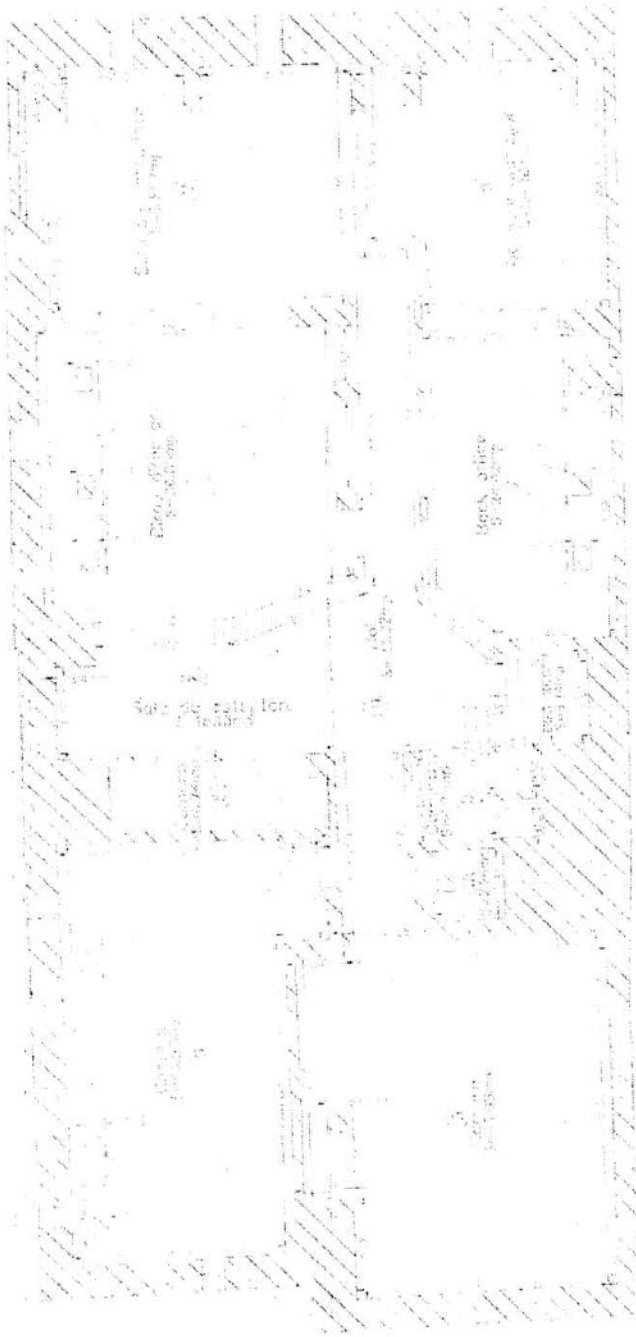
Cod Unic de înregistrare: 14673082 din data de: 04.05.2002

DIRECTOR,

Nr. de ordine în registrul comerțului: J40/1654/C4.05.2002

Data eliberării: 24-05-2015


Seria B Nr. 3103273

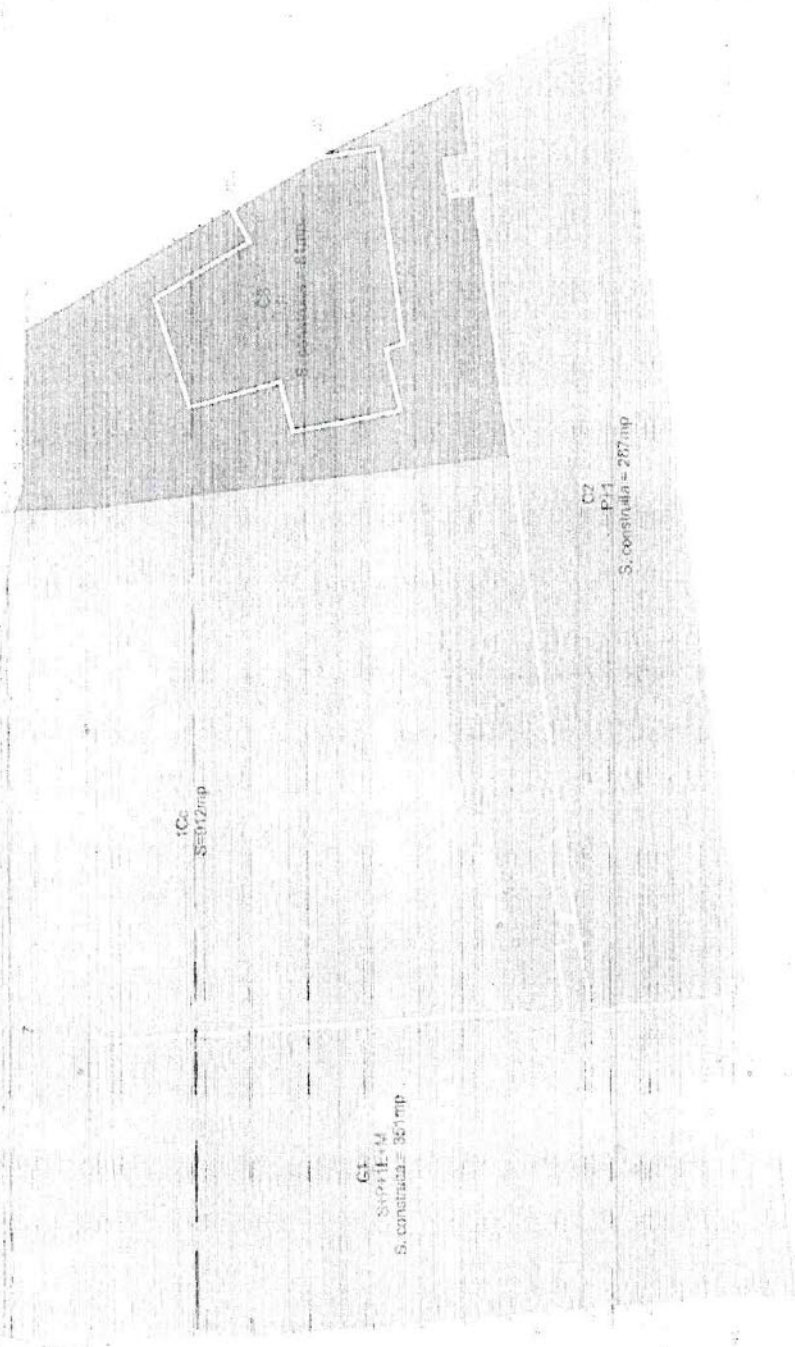


Nr. Incalzire	Denumirea Incalzire	Suprafata utila (mp)
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Suprafata utila = 262,22mp

Suprafata totala = 270,72mp

Executat:	 Total Topographic Survey	Beneficiar:		IMMOBILIARE ITALO ROMENA Adresa imobilului: Strada Unirii, Nr. 7 Oras Craiova, Judet Dolj	Planşa 6
		SCARA 1 : 100 DATA Ianuarie, 2017			
Mesurat	Teh. Topograf Alina TONE				
Desenat	Teh. Topograf Alina TONE				
Verificat	Drd. Ing. Cufalin VINTILA				
Aprobat	Drd. Ing. Catalin VINTILA				



Suprafata conform situatii reale (garduri existente) = 912mp

Total suprafata conform CVC si Cadastru = 1283mp (Cadastru 1264mp)

Rest proprietate vecin = 234mp

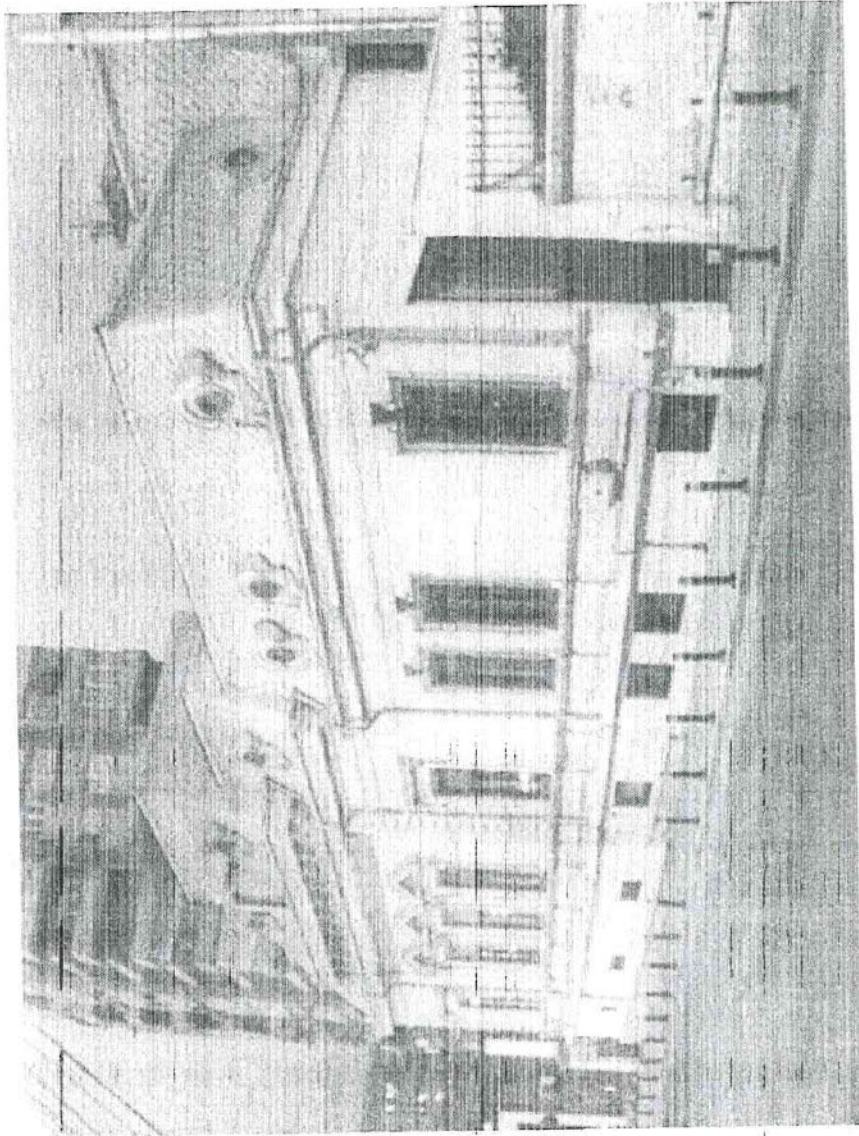
Total suprafata conform punere in posesie Vecin = 605mp

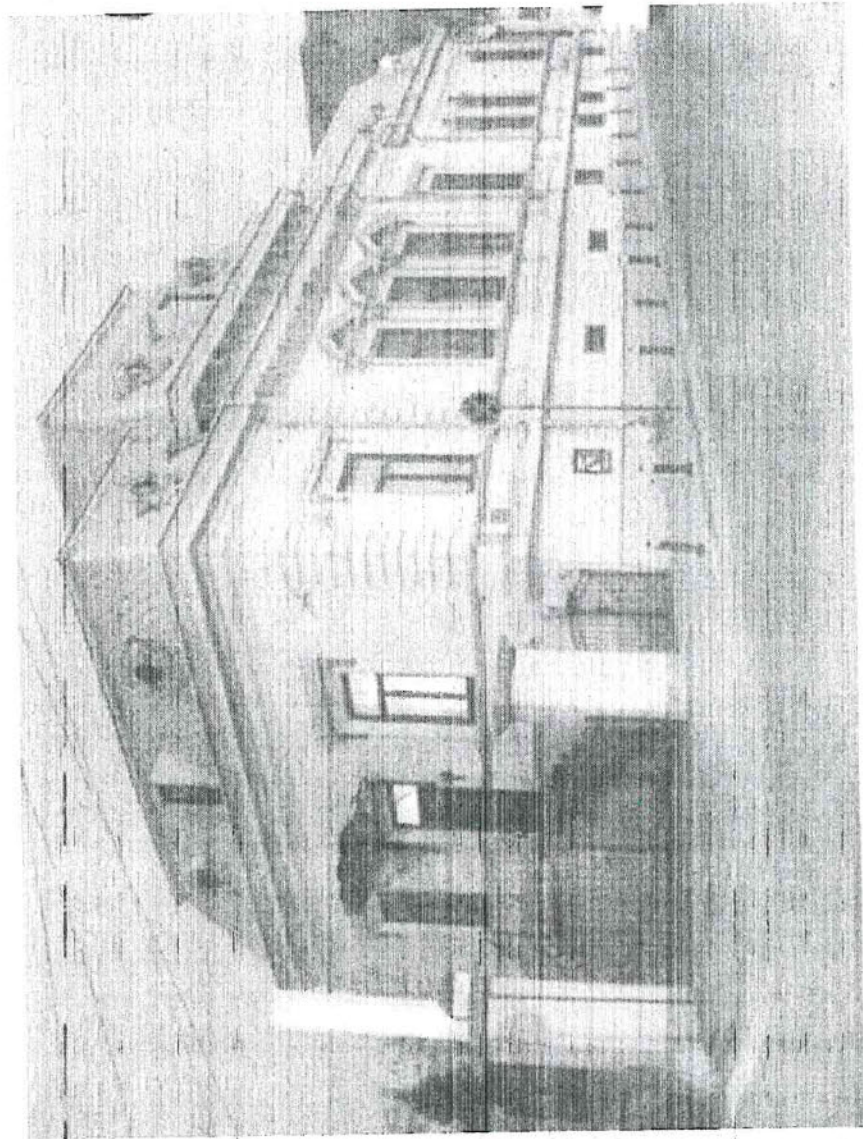
Suprafata suprapunere proprietati = 37mp

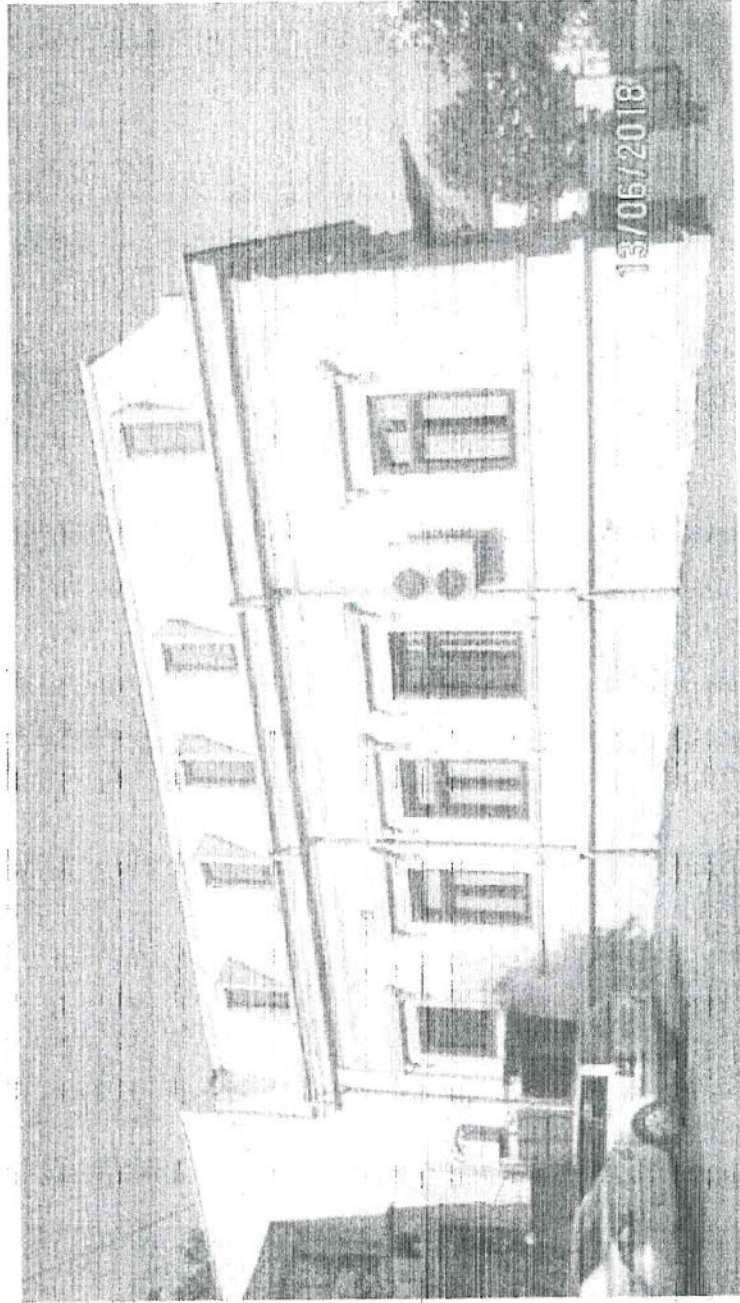
Drept de folosinta asupra terenului in favoarea IMMOBIL IARE ITALO ROMENA

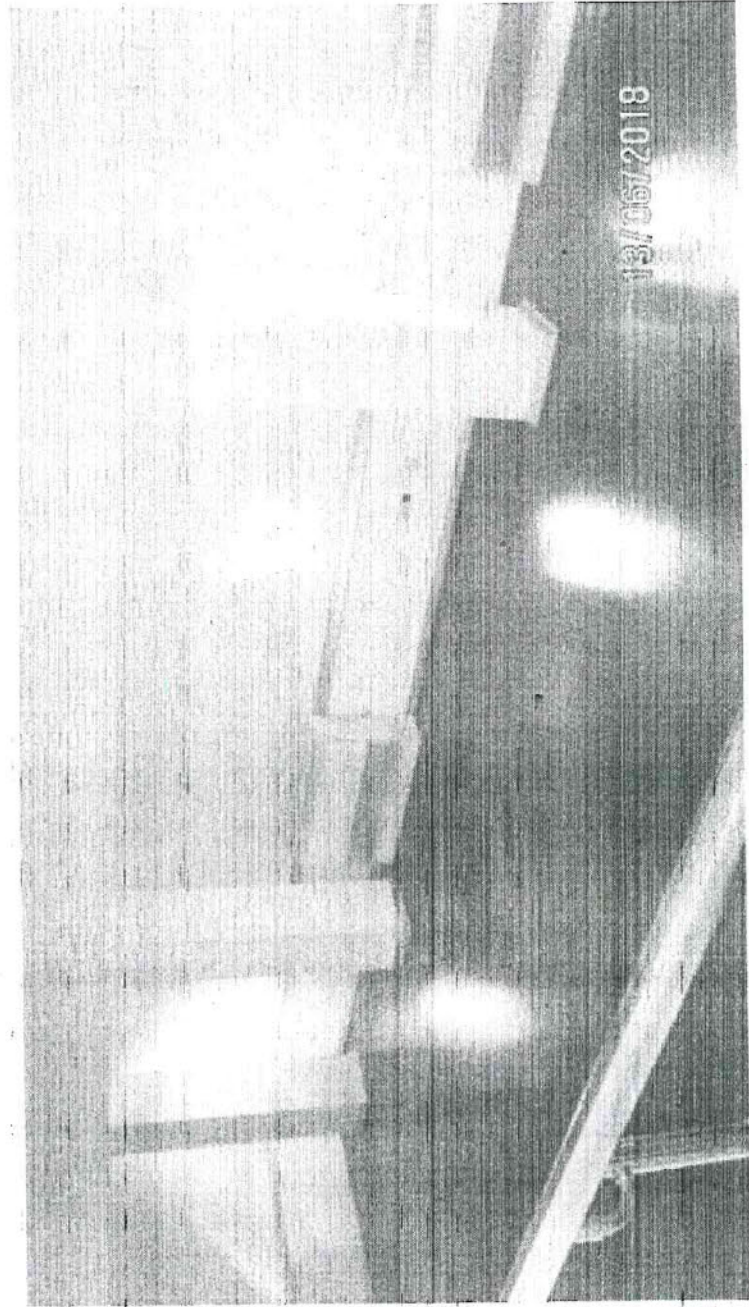
Drept de folosinta asupra terenului in favoarea Dl. Bonnel pe parcursul existentei Constructiei C2

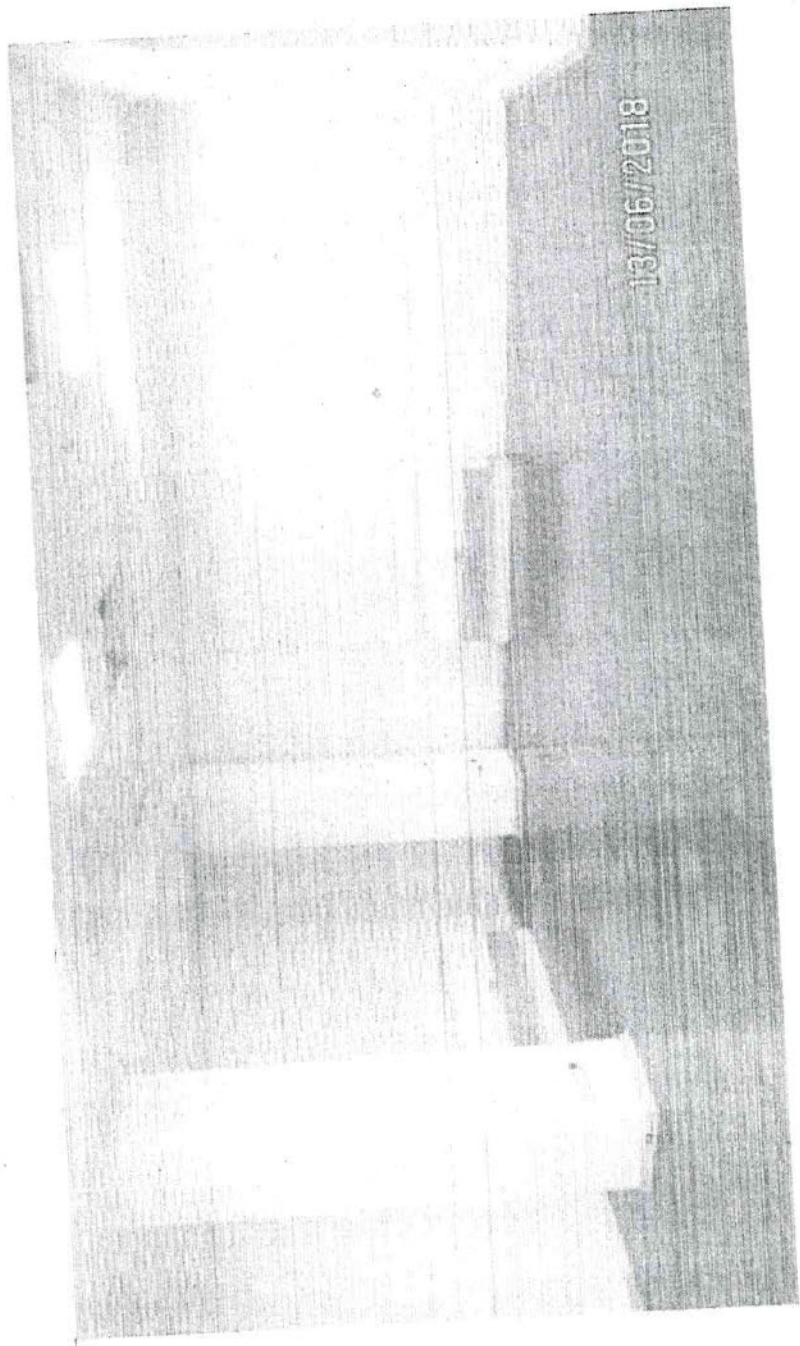
Constructia C2 apartine Dl. Bonnel

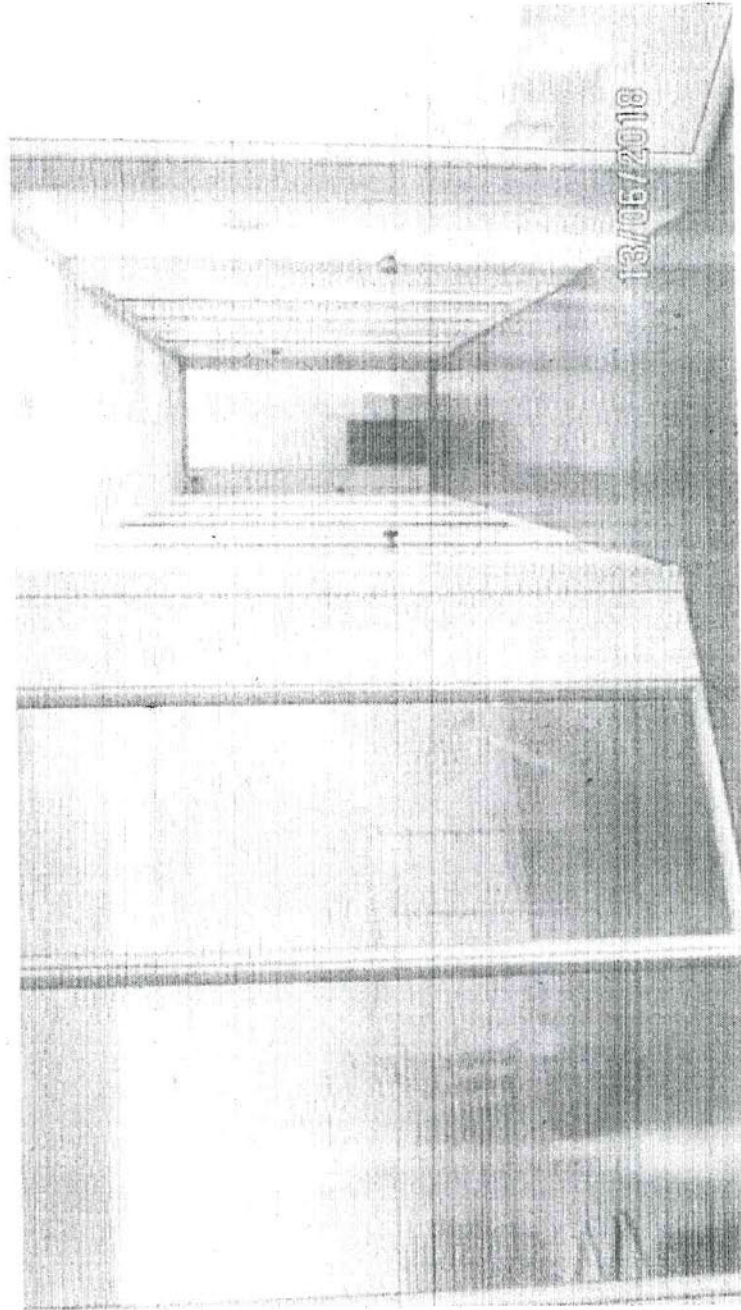


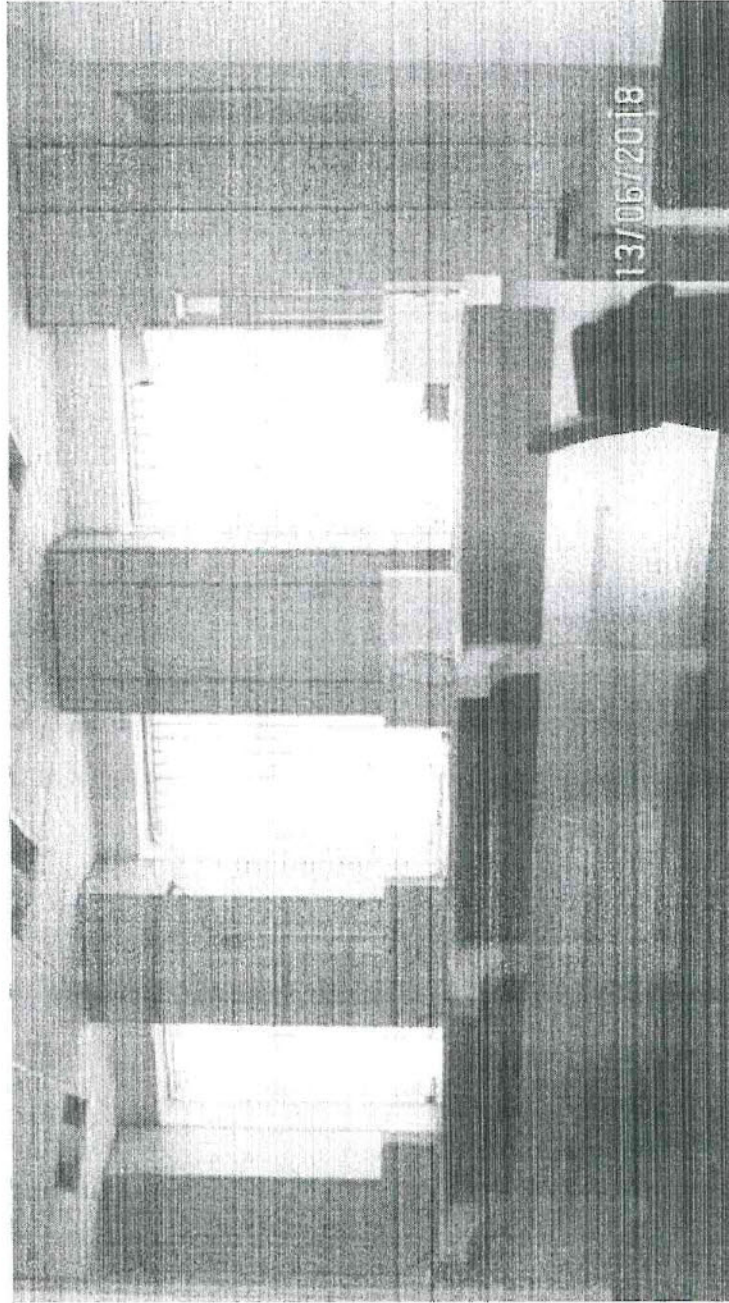












Nr. 73 din 21 ianuarie 2022

Către **Societatea IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.**
cu sediul în Municipiul București, str. Gara Herăstrău nr. 2-4, et. 7, sector 2
tel. 0040 21 316 20 03; fax: 0040 21 316 20 05

Spre știință:
Consiliul Local Craiova, str. A.I. Cuza nr. 7, Craiova
Consiliul Județean Dolj, str. Calea Unirii nr. 19, Craiova

Neexercitarea dreptului de preempțiune

pentru imobilul, proprietate a Societății IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L. cu sediul în Municipiul București, str. Gara Herăstrău nr. 2-4, et. 7, sector 2 - imobil situat în Municipiul Craiova, strada Unirii nr. 7, județul Dolj - imobil înscris în Cartea Funciară nr. 225538 a localității Craiova, nr. cadastral 12075 și număr cadastral 12075-C1 - descris astfel: imobil alcătuit din teren în suprafață de 1.262 mp (1264 mp rezultați din măsurătorile cadastrale) și construcția situată pe acesta compusă din subsol cu o suprafață utilă de 238,13 mp, parter cu o suprafață utilă de 266,23 mp și etaj cu o suprafață utilă de 78,69 mp și mansarda în suprafață utilă de 308,12 mp cu un regim de înălțime de S+P+1E+M - imobil clasat monument istoric - cod în lista monumentelor istorice DJ-II-m-B-68136, sub denumirea casa *Stoilov-Bolintineanu*, datare sfârșitul secolului al XIX - lea, în conformitate cu Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare.

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4, alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii nu își exercită dreptul de preempțiune asupra imobilului sus-menționat.

Conform art. 4 alin. (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se transferă dreptul de preempțiune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că, potrivit legii, proprietarul imobilului are următoarele obligații.

1. orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, conform prevederilor art. 23 și 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
2. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, veți notifica viitorul proprietar că imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice și cu privire la obligațiile ce îi revin prin lege;
3. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. c) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului veți instința în scris Direcția Județeană pentru Cultură Dolj despre schimbarea proprietarului și veți transmite acestele o copie a actelor.

Conform prevederilor art. 4 alin. (9) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preempțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina înlocitorului actului de înstrăinare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Micaela Sorina Popa

arh. Marcel Berendei

exemplu în dreptul preempțiune și Unității IMMOBILIARE ITALO ROMENA 21.01.22



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

Nr. cerere 193122
Ziua 11
Luna 10
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 225538 Craiova



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:33168

Adresa: Loc. Craiova, Str Unirii, Nr. 7, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 12075	Din acte: 1.262 Masurata: 1.264	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 12075-C1	Loc. Craiova, Str Unirii, Nr. 7, Jud. Dolj	C 1 - constructie compusa din subsol, parter si etaj (mansarda)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
602 / 18/01/2016		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr 2235/2004 emis de BNP Monica Pop;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC IMOBILIARE ITALO ROMENA SRL OBSERVATIIL: (provenita din conversia CF 33168)	A1, A1.1
192173 / 12/08/2021		
Act Notarial nr. 1147, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria; Act Administrativ nr. 6, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria; Act Notarial nr. 1147, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria;		
B2	se noteaza promisiunea de vanzare -cumparare ,intre promitentul vanzator de la B1 si promitentul cumparator STUDIUM GREEN SRL asupra imobilului de sub A1, pentru suma de 19.600.000 EUR, din care a fost achitata suma de 3.000.000 EUR, contractul de vanzare cumparare urmand a se incheia cel mai tarziu la data de 07.02.2022	A1, A1.1 / B.4
B3	Se noteaza interdictia de instrainare 1) STUDIUM GREEN SRL, CIF:15500551	A1, A1.1
40340 / 07/03/2022		
Act Notarial nr. ACT ADITIONAL NR 1 LA PROMISIUNEA BILATERALA. DE TRANSFER DE ACTIVITATE aut. nr. 3980, din 28/12/2021 emis de ROGOJANU OCTAVIAN VIOREL;		
B4	Se notează modificarea/completarea antecontractului de sub B2, conform actului adițional autentic nr. 3980 din 28.12.2021, emis de NP OCTAVIAN- VIOREL ROGOJANU cu privire la suma achitata cu titlu de avans, in sensul diminuării acesteia de la 3.000.000 eur la 1.000.000 eur	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
192173 / 12/08/2021		
Act Notarial nr. 1147, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria; Act Notarial nr. 1147, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria; Act Administrativ nr. 6, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:3000000 EUR ce are ca obiect restituirea sumelor plătite de promitentul achizitor, (diminuata	A1, A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 12075	Din acte: 1.262 Masurata: 1.264	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 1.262 Masurata: 1.264	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 12075-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	C 1 - construcție compusă din subsol, parter și etaj (mansarda)

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanța internă nr.2021128960/11-10-2022 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
14-10-2022

Data eliberării,
/ /

Marilena
Asistent Registrator,
MARILENA DELCU

Digitally signed by
Marilena Delcu
(parafa și semnătura)
Date: 2022.10.14
10:50:34 +03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)



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. 193260/29.11.2022

Către,
IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.
București, str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, et. 7, sector 2

Referitor la adresa dumneavoastră, înregistrată la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu nr. mai sus menționat, din data de 03.11.2022, privind solicitarea ca autoritatea publică locală să-și exprime dreptul de preemțiune pentru imobilul situat în Craiova, str. Unirii, nr. 7, jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 225538 Craiova, imobil alcătuit din teren în suprafață de 1262 mp și construcția situată pe acesta, compusă din subsol cu o suprafață utilă de 238,13 mp, parter cu o suprafață utilă de 266,23 mp, etaj cu o suprafață utilă de 78,69 mp și mansardă în suprafață utilă de 308,12 mp, cu un regim de înălțime S+P+1E+M, imobil clasat monument istoric, cu denumirea casa *Stoilov-Bolintineanu*, datare sfârșitul secolului al XIX-lea, ce figurează înscris cu codul DJ-II-m-B-68136 în Lista monumentelor istorice din jud. Dolj, vă comunicăm faptul că **ne exercităm dreptul de preemțiune** pentru acest imobil. În acest sens, imobilul dumneavoastră va face obiectul proiectului de hotărâre privind achiziționarea-cumpărarea imobilului situat la adresa Craiova, str. Unirii, nr. 7, jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară Nr. 225538 Craiova.



Nume și prenume		Funcția	Data	Semnatura	
Gălea Ionuț-Cristian		Director Executiv	29.11.2022		
Întocmit: Mitucă Lucian-Cosmin		Șef Serviciu	29.11.2022		
Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr. file / anexe	Observații
1	Exemplar 1	IMMOBILIARE ITALO ROMENA S.R.L.	1		
2	Exemplar 2	Serviciul Patrimoniu	1		

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

Subiect: RE: raspuns drept de preemtiune -193260 Imobiliare Italo Romena
de la: <rmatei@antico.ro>
Data: 09.12.2022, 14:31
Către: ""
CC: ""

Buna ziua, Dl. Mituca,

Multumim pentru email! Discutam cu administratorul societatii Imobiliare si o sa vedem care sunt posibilitatile pentru vizionarea spatiului, intrucat, asa cum v-am comunicat, sediul social/departamentul administrativ este in Bucuresti.

Referitor la un organizarea unei conferinte telefonice, o sa discut si cu colegul meu in CC la acest email si o sa depunem toate diligentele, ca sa o programam pentru saptaman viitoare.

Multumim!

Ramona MATEI
Partner

ANTICO
P A S S I O N E S

Via Ion Mihalache, N. 18, Piano I
Distretto I, Bucarest - Romania

Tel. +40
Mob. +40
E-mail: r
Web: [wy](#)

This message and any attachment are confidential and may be privileged or otherwise protected from disclosure. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and any attachment from your system. If you are not the intended recipient you must not copy this message or attachment or disclose the contents to any other person.

Antico as a global firm regularly shares client and/or matter-related data among its different offices and support entities in strict compliance with internal control policies and statutory requirements.

Incoming and outgoing email communications may be monitored by Antico, as permitted by applicable law and regulations.

For further information about Antico Law Firm please see our website at www.antico.ro

From: Lucian-Cosmin Mituca <mitucalucian@primariacraiova.ro>
Sent: Friday, December 9, 2022 2:16 PM
To: rmatei@antico.ro
Subject: Fwd: raspuns drept de preemtiune -193260 Imobiliare Italo Romena

Bună ziua!

Ca urmare a discuției telefonice de azi, 09.12.2022, vă rog să regăsiți alăturat adresa oficială privind exercitarea dreptului de preemțiune.

Mulțumesc!

----- Mesaj redirecționat -----

RE: raspuns drept de preemtiune -193260 Imobiliare Italo Romena imap://mitucalucian%40primariacraiova%2Ero@192.168.10

Subiect: raspuns drept de preemtiune -193260 Imobiliare Italo Romena

Data: Tue, 29 Nov 2022 13:09:27 +0200

de la: Lu

Către: rn

CC: ga

Ca urmare a discuției telefonice cu dumneavoastră (dna. Ramona Matei), vă rog să binevoiți a primi alaturat, intenția primăriei municipiului Craiova.

--

Mulțumesc,
Lucian-Cosmin Mitucă
Șef serviciu Patrimoniu
Primăria Municipiului Craiova
Craiova, str. Târgului, nr.26, jud. Dolj

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 218169/ 13.12.2022

Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului situat în Craiova, Str. Unirii, nr. 7, alcătuit din teren în suprafață de 1262 mp și construcția situată pe acesta, înscris Cartea Funciară nr. 225538 UAT Craiova

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 193260/2022. Societatea Imobiliare Italo Romena S.R.L. ne înștiințează cu privire la intenția de a vinde imobilul proprietatea sus-numitei, situat în Craiova, str. Unirii, nr. 7, compus din teren în suprafață de 1262 mp și construcția situată pe acesta, și ne solicită să le comunicăm dacă Municipiul Craiova își exercită dreptul de preemțiune în conformitate cu prevederile art. 4 alin (4) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, prin adresa mai sus menționată ne-au fost înaintate documente ce atestă faptul că imobilul ce face obiectul solicitării, proprietate particulară, situat în Craiova, Str. Unirii, nr. 7, este imobil clasat monument istoric – cod în lista monumentelor istorice DJ-II-m-B-68136, sub denumirea casa Stoilov-Bolintineanu, în conformitate cu Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare.

Astfel, având în vedere cele de mai sus, este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului situat în Craiova, Str. Unirii, nr. 7, jud. Dolj, compus din teren în suprafață de 1262 mp și construcția situată pe acesta, înscris Cartea Funciară nr. 225537 UAT Craiova.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director
Cristian Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 225538 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:33168

Adresa: Loc. Craiova, Str Unirii, Nr. 7, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 12075	Din acte: 1.262 Masurata: 1.264	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 12075-C1	Loc. Craiova, Str Unirii, Nr. 7, Jud. Dolj	C 1 - constructie compusa din subsol, parter si etaj (mansarda)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
602 / 18/01/2016		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr 2235/2004 emis de BNP Monica Pop;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC IMOBILIARE ITALO ROMENA SRL <i>OBSERVATIIL: (provenita din conversia CF 33168)</i>	A1, A1.1
192173 / 12/08/2021		
Act Notarial nr. 1147, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria; Act Administrativ nr. 6, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria; Act Notarial nr. 1147, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria;		
B2	se noteaza promisiunea de vanzare -cumparare ,intre promitentul vanzator de la B1 si promitentul cumparator STUDIUM GREEN SRL asupra imobilului de sub A1, pentru suma de 19.600.000 EUR, din care a fost achitata suma de 3.000.000 EUR, contractul de vanzare cumparare urmand a se incheia cel mai tarziu la data de 07.02.2022	A1, A1.1 / B.4
B3	Se noteaza interdictia de instrainare 1) STUDIUM GREEN SRL , CIF:15500551	A1, A1.1
40340 / 07/03/2022		
Act Notarial nr. ACT ADITIONAL NR 1 LA PROMISIUNEA BILATERALA DE TRANSFER DE ACTIVITATE aut. nr. 3980, din 28/12/2021 emis de ROGOJANU OCTAVIAN VIOREL;		
B4	Se notează modificarea/completarea antecontractului de sub B2, conform actului adițional autentic nr..3980 din 28.12.2021, emis de NP OCTAVIAN- VIOREL ROGOJANU cu privire la suma achitata cu titlu de avans, in sensul diminuarii acesteia de la 3.000.000 eur la 1.000.000 eur	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
192173 / 12/08/2021		
Act Notarial nr. 1147, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria; Act Notarial nr. 1147, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria; Act Administrativ nr. 6, din 05/08/2021 emis de BUDUSAN Smaranda Valeria;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:3000000 EURce are ca obiect restituirea sumelor plătite de promitentul achizitor, (diminuata	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	de la 3.000.000 eur la 1.000.000 eur) 1) STUDIUM GREEN SRL , CIF:15500551	A1, A1.1
193122 / 11/10/2022		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. contract de inchiriere, din 04/10/2022 emis de IMMOBILIARE ITALO ROMENA SRL ȘI STUDIUM GREEN SRL;		
C2	se noteaza dreptului de locațiune asupra imobilului de sub A 1 pe o perioada de cinci ani, incepand cu 04.10.2022. 1) STUDIUM GREEN SRL , CIF:15500551	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 12075	Din acte: 1.262 Masurata: 1.264	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 1.262 Masurata: 1.264	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 12075-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	C 1 - construcție compusa din subsol, parter si etaj (mansarda)

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/02/2023, 14:58

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. din

Nr. 2186 din 16.11.2005

Ca urmare a cererii adresate de (1): *****

cu domiciliul (2) în județul , , satul sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax , email înregistrată la nr. **222042** din **10.11.2005**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ : **executarea lucrărilor de construire pentru:**

Amenajare sediu Banca Italo-Romana CONDITII: Se va respecta documentatia propusa si vizata spre neschimbare , precum si expertiza tehnica.*** CONDITII: - molozul va fi evacuat cu mijloace de transport proprii la rampa de gunoi a orasului*******

-pe imobilul - teren construcții - situat în județul Dolj, Craiova, satul , sectorul , cod poștal **1100, Calea UNIRII, nr.5, bl. , sc. , et. , ap..**

Cartea funciara (4) /fișa bunului imobil / nr. cadastral

-lucrări în valoare (5) de

-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. **R1114405/0** din , a fost elaborată de **Birou individ. de arhitectura Nicus Iliopolos -OAR 2454, , Bucuresti, satul , sectorul 1, cod poștal 1100**

Strada ECATERINA TEODOROIU, nr. 6, bl. , sc. , et , ap. , respectiv de -arhitect/conducator arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. , în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale a Ordinului Arhitecților din România.

FP-40-03, ver 01

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.
--

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15 ¹) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării

lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
 2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
 3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
 4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P. Th și detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
 5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
 6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
 7. să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
 8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
 9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
 10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuța de identificare a investiției";
 11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
 12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
 13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
 14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
 15. se declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- C. **Durata de execuție a lucrărilor** este de **12 Luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

ÎNTOCMIT
Administrator

FP-40-03, ver01

D. **Termenul de valabilitate al autorizației** este de **12 Luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,

SECRETAR,

**ARHITECT ȘEF,
arh.**

Taxa de autorizare în valoare de **7062,19** lei, a fost achitată conform Chitanței nr. din .

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului la data de însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică -D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

***se prelungește valabilitatea
Autorizației de***

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de .

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității **6**
Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de .

-
- (1) Numele si prenumele solicitantului
 - (2) Adresa solicitantului
 - (3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.
 - (4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz
 - (5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din avizul general al investiției
 - (6) Se completează cu denumirea/titlul, nr. și data elaborării documentației, precum și celelalte elemente de identificare.

ȘEF SERVICIU

ÎNTOCMIT
Administrator

FP-40-03, ver01

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.89609/2023, Raportul nr.97263/2023 al Directiei Patrimoniu;
- In conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.655/2022, prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului situat în Craiova, str. Unirii nr.7, compus din teren, în suprafață de 1262 mp din acte și 1264 mp din măsurători și C1, construcție compusă din subsol, parter și etaj (mansardă), situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.225538 Craiova, în quantum de 3.100.734 lei echivalent a 630.000 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA)

Director
Ovidiu N.

Îmi asum responsabilitate
si legalitatea în solidar
Semnatura

1
sului

Intocmit.

Cons.

Imi asum respo

elici

litatea actului

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.655

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului situat în str.Unirii, nr.7

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.218169/2022, raportul nr.218804/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.219013/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului situat în str.Unirii, nr.7 și avizele nr.77/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.77/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.58/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.77/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

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:

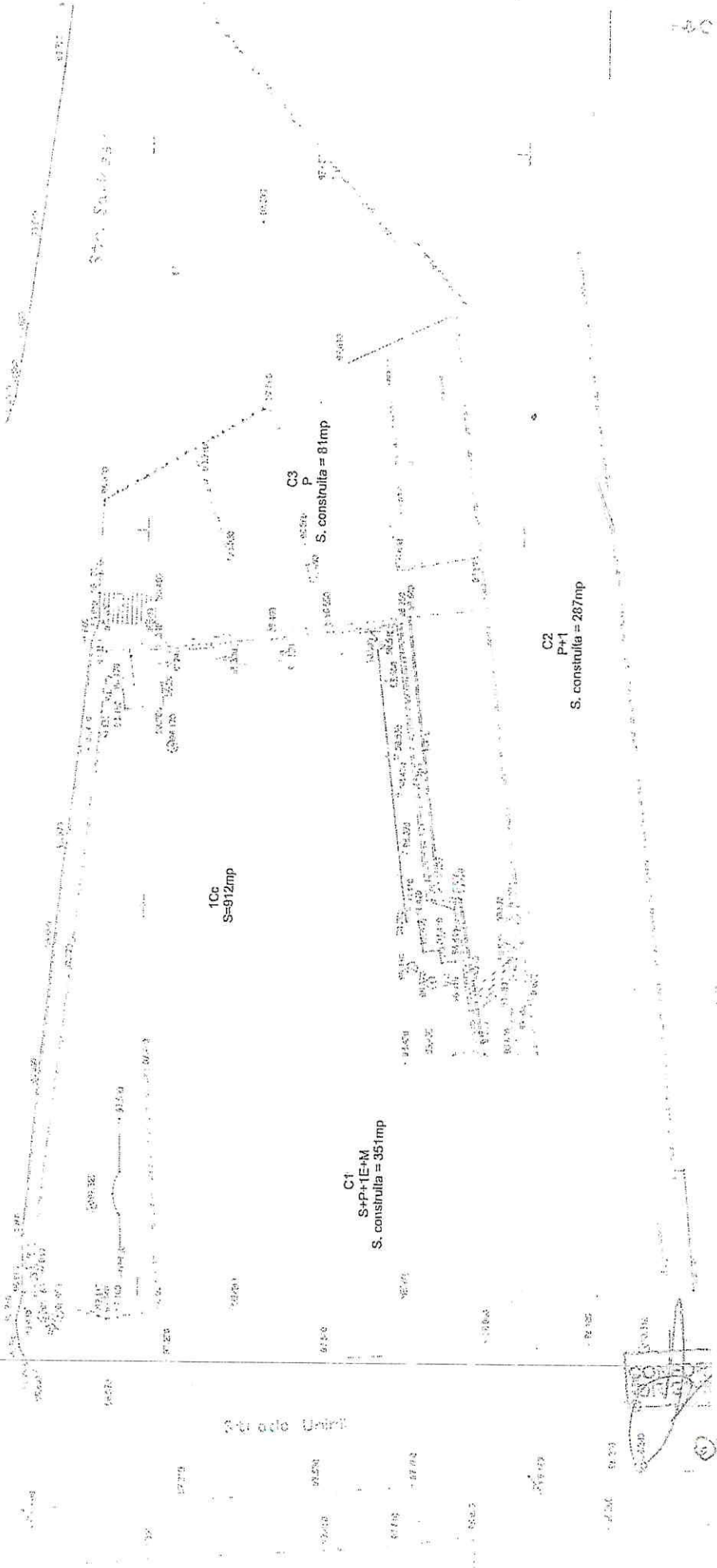
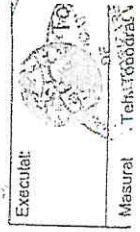
- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului compus din teren, în suprafață de 1262 mp. și C1, construcție compusă din subsol, parter și etaj (mansardă), situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.225538 Craiova, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian-Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI ORAȘA NR 655/2022



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIA ANTONIU BĂLĂBĂȚĂ

02.11.2022

Și-a dat Avizul