

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul tronsonului 3 al drumului de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului, până la intersecția str.Brestei – str. Râului**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.07.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.123123/2022, raportul nr.124109/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.125023/2022 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul tronsonului 3 al drumului de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str.Brestei – str. Râului;

În conformitate cu prevederile art.8 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr.255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.53/2011;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului de investiții “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei-str. Râului-tronson 3”;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit g, art.154 alin.1, 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 rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul tronsonului 3 al drumului de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str.Brestei – str. Râului, identificate în anexele nr.1-16 care fac 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.123123/08.07.2022**

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul tronsonului 3 al drumului de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului

Prin Hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.2 declararea de utilitate publică și de interes local a lucrărilor de „ Construire drum de legătură, categoria a II-a , Calea Severinului – Bulevardul Tineretului , până la intersecția str. Brestei – str. Râului – tronson 3 ”. De asemenea, s-a aprobat declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării, imobile prevăzute în anexa 3 a hotărârii.

Conform art.7 al aceiași hotărâri, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza de raport 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”, precum și Contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022 – în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea prin rapoarte de evaluare a fiecărei valori juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarilor prevăzuți în anexa 3, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.137/2022.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.137/2022, Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, Hotărârii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010, în temeiul art.129 alin.2, 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 rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul tronsonului 3 al drumului de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str.Brestei – str. Râului, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr.137/2022.

PRIMAR,  
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,  
Cristian-Ionuț Gâlea

Șef serviciu,  
Mitucă Cosmin-Lucian



Municipiul Craiova  
Primăria Municipiului Craiova  
Direcția Patrimoniu  
Serviciul Patrimoniu  
Nr.124109/11.07.2022

## RAPORT

la proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul tronsonului 3 al drumului de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str.Brestei – str. Râului

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c), art.139 alin.1 și alin.2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul tronsonului 3 al drumului de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str.Brestei – str. Râului.

Prin hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat declanșarea procedurilor de expropriere, pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut mai sus, respectiv tronsonul 3. Se aprobă de asemenea și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, respectiv 16 proprietari afectați de coridorul de expropriere.

În vederea realizării investiției pe tronsonul 3 sunt necesare demersuri privind expropriere terenurilor proprietate privată.

Potrivit Certificatului de Urbanism nr. 1055/18.05.2021, terenul aferent lucrărilor „Construire drum de legătură (infrastructură, suprastructură, amenajare spații verzi și instalații pluviale și electrice aferente) Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecție str. Brestei – str. Râului – tronson 3” este parțial proprietate privată a General Building Management SRL, conform extras de Carte Funciară nr. 245679/26.04.2021, parțial ocupat de imobile și construcții proprietăți private/în indiviziune, conform extraselor de Carte Funciară nr. 200408, nr.218517, nr.224544, nr.218518, nr.207080, nr. 241809, nr. 201791, nr. 209934/26.04.2021 și parțial ocupat de domeniul public, conform Hotărârii de Guvern nr. 141/2008, poz.2054, poz. 2531, poz 2895.

Prin Legea nr. 255/2010 privind expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, se reglementează cadrul juridic pentru luarea unor măsuri necesare executării: lucrărilor de construcție, reabilitare și modernizare a drumurilor de interes național, județean și local etc.

Potrivit art. 2 alin. 1 lit. a din Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, sunt declarate de utilitate publică „lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval.”

De asemenea, în conformitate cu prevederile art.2 alin. 21 din același act normativ, expropriatori sunt municipiile, orașele și comunele pentru obiectivele de interes local, inclusiv pentru obiectivele de investiții în parteneriat public- privat ale administrației publice locale.

Conform prevederilor legii mai sus menționate, pot fi expropriate bunurile imobile proprietate a persoanelor fizice sau persoanelor juridice, cu sau fără scop lucrativ, și a oricăror alte entități, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor, pe care se realizează lucrările de utilitate publică de interes național, județean și local.

Sumele necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii, potrivit amplasamentului efectuat, vor fi stabilite prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, conform prevederilor art. 8 alin. 1 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și Contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022 – în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.107643/2022 prin care se solicită întocmirea rapoartelor de evaluare pentru cele 16 imobile prevăzute în anexa 3 la HCL 137/2022.

Au fost înregistrate la Primăria Municipiului Craiova următoarele rapoarte de evaluare:

1.raport de evaluare nr.122461/07.07.2022 – imobil având proprietari pe Boangiu Georgeta și Olaru Mariana Monica,

2.raport de evaluare nr.122476/07.07.2022 – imobil având proprietar pe Iorga Bogdan Nicolae

3.raport de evaluare nr.122476/07.07.2022 - imobil având proprietar pe Mitrache Marius

4.raport de evaluare nr.122479/07.07.2022 - imobil având proprietar pe Mitrache Gheorghe

5.raport de evaluare nr.122485/07.07.2022 - imobil având proprietari pe Gheorghe Marian Laurențiu și Gheorghe Mirela

6.raport de evaluare nr.122482/07.07.2022 - imobil având proprietar pe Anghel Maria Mădălina

7.raport de evaluare nr.122488/07.07.2022 - imobil având proprietar pe SC Vidara SRL

8.raport de evaluare nr.122490/07.07.2022 - imobil având proprietari pe Tuțu Florea și Anghel Maria Mădălina

9.raport de evaluare nr.122497/07.07.2022 - imobil având proprietari pe Tuțu Florea și Anghel Maria Mădălina

10. raport de evaluare nr.122504/07.07.2022 - imobil având proprietar pe SC Vidara SRL

11. raport de evaluare nr.122510/07.07.2022 - imobil având proprietari pe Ghiță Aneta și Ghiță Viorel

12. raport de evaluare nr.122517/07.07.2022 - imobil având proprietar pe SC MetalColect SRL

13. raport de evaluare nr.122519/07.07.2022 - imobil având proprietar pe Andronescu Rodica

14. raport de evaluare nr.122522/07.07.2022 - imobil având proprietari pe Dumitrescu Maria și Dumitrescu Traian Stefan

15. raport de evaluare nr.122525/07.07.2022 - imobil având proprietar pe Ticu Rotaru Nicolaița

16. raport de evaluare nr.122529/07.07.2022 - imobil având proprietar neidentificat.

Valorile juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru imobilele identificate în anexa 3 la HCL 137/2022 sunt centralizate în următorul tabel:

Nr crt	Nume Proprietar/ Rap. Eval.	Nr Cadastra l	Nr. Carte Funciară	Supr.te ren expropri at	Valoarea justă de despăgubire
1	Boangiu Georgeta Olaru Mariana Monica (rap.eval.nr.122461/2022)	224544 224544- C1	224544	232 mp	<b>283.172,86 lei echiv.57.259,85 euro</b> din care teren-67.280 lei echiv.13.604,56 euro Construcție-215.892,86 lei echiv.43.655,29 euro
2	Iorga Bogdan Nicolae (rap.eval.nr.122468/2022)	200408 2008408 -C1	200408	97 mp	<b>115.365,71 lei echiv. 23.327,88 euro</b> din care teren-28.130 lei echiv.5.688,11 euro Construcție-87.235,71 lei echiv.17.639,77 euro
3	Mitrache Marius (rap.eval.nr.122476/2022)	241809 241809- C1	241809	265 mp	<b>154.850 lei echiv. 31.311,93 euro</b> din care teren-76.850 lei echiv.15.539,69 euro Construcție-78.000 lei echiv.15.772,23 euro
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela (rap.eval.nr.122485/2022)	218517	218517	184 mp	<b>53.360 lei echiv.10.789,82 euro</b>
5	SC Vidara SRL (rap.eval.nr.122488/2022)	218518	218518	193 mp	<b>55.970 lei echiv.11.317,59 euro</b>
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina (rap.eval.nr.122490/2022)	201791	201791	223 mp	<b>64.670 lei echiv.13.076,80 euro</b>
7	Anghel Maria Mădălina (rap.eval.nr.122482/2022)	207088 207088- C1	207088	511 mp	<b>644.047,14 lei echiv. 130.231,56 euro</b> din care teren-148.190 lei echiv. 29.965,22 euro

					Construcție-495.857,14 lei echiv.100.266,34 euro
8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina <b>(rap.eval.nr. 122497/2022)</b>	209934	209934	156 mp	<b>45.240 lei echiv.9.147,90 euro</b>
9	Andronescu Rodica <b>(rap.eval.nr.122519/2022)</b>			100 mp	<b>29.000 lei echiv.5.864,04 euro</b>
10	Dumitrescu Maria Dumitrescu Traian Stefan <b>(rap.eval.nr.122522/2022)</b>			136 mp	<b>39.440 lei echiv. 7.975,09 euro</b>
11	Mitrache Gheorghe <b>(rap.eval.nr.122479/2022)</b>	17651 17651- C1	232695	251 mp	<b>782.504,29 lei echiv. 158.228,71 euro</b> din care teren-72.790 lei echiv.14.718,73 euro Construcție-709.714,29 lei echiv.143.509,99 euro
12	Ghiță Aneta Ghiță Viorel <b>(rap.eval.nr.122510/2022)</b>	250916- C1 250916- C2	250916	225 mp	<b>65.250 lei echiv.13.194,08 euro</b>
13	Ticu Rotaru Nicolîța <b>(rap.eval.nr.122525/2022)</b>			7 mp	<b>2.030 lei echiv. 410,48 euro</b>
14	Proprietar neidentificat <b>(rap.eval.nr.122529/2022)</b>			329 mp	<b>95.410 lei echiv.19.292,68 euro</b>
15	SC Vidara SRL <b>(rap.eval.nr.122504/2022)</b>	6232	213097	514 mp	<b>149.060 lei echiv.30.141,14 euro</b>
16	Metalcolect SRL <b>(rap.eval.nr.122517/2022)</b>	5999	236743	50 mp	<b>14.500 lei echiv. 2.932,02 euro</b>

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică se au în vedere Normele metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, aprobate prin HG nr.53/2011, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, „art. 8.

- (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici ”.

Astfel la întocmirea rapoartelor de evaluare s-au avut în vedere anexele A7 și A8 din Grila Notarilor Publici.

În cadrul rapoartelor de evaluare , conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9454 lei/euro, curs valutar din 06.07.2022 data efectivă la care s-au întocmit evaluările.

Rapoartele de evaluare au fost întocmite în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare, elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.137/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr.123123/2022 cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.8 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr.255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.53/2011, în temeiul 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 rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul tronsonului 3 al drumului de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str.Brestei – str. Râului, conform anexelor 1-16 la prezentul raport.

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:*

## RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.1231232022 și Raportul nr.124109/2022 ale Direcției Patrimoniu;
- Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.137/2022, în conformitate cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.8 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr.255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.53/2011, în temeiul art. 139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

## AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul tronsonului 3 al drumului de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str.Brestei – str. Râului, conform anexelor 1-16 la prezentul raport.

**Director Executiv,  
Ovidiu Mischianu**

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

**Intocmit,  
Cons.jur.Nicoleta Bedelici**

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului  
administrativ  
Semnatura:

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.,</b> <b>F16/693/2008: CUI 24317899</b> <b>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul</b> <b>Dolj.</b> <b>Tel: 0728977411; 0766444770</b> <b>e-mail: pfablanariu@gmail.com</b>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070701</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **- PROPRIETATE IMOBILIARA -**

<b>Nume proprietar</b>	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 232,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Sed = 155,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Sed de 155 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	224544 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj,  
cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul  
Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Evaluator membru corporatist ANEVAR**  
**Autorizatie ANEVAR nr. 10737**

**-2022-**

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapele 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 intravilan și construcție, situat în Mun. Craiova, Str. Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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



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

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 1 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 232,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 155,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	224544 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>283.172,86 lei, echivalent a 57.259,85 euro, din care:</b> <b>Teren: 67.280,00 lei, echivalent a 13.604,56 euro, si</b> <b>Constructie: 215.892,86 lei, echivalent a 43.655,29 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



<b>Cuprins</b>	
<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipotheze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL- DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să

favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 1 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 232,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 155,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	224544 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

**Obiectivul de investitii :** "Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3"

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investitii a fost declarat de utilitate publica si interes local.

Prin aceeasi hotarare, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local "Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3"

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

#### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O *„deviere de la standarde”* reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă de despăgubire* și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 1 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 232,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 155,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	224544 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>283.172,86 lei, echivalent a 57.259,85 euro, din care:</b> <b>Teren: 67.280,00 lei, echivalent a 13.604,56 euro, si</b> <b>Constructie: 215.892,86 lei, echivalent a 43.655,29 euro</b>



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

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea expropriării pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru





## **CAPITOLUL 1**

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

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

#### **1.1. Identificarea clientului**

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 1 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 232,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 155,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	224544 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

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

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piata a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumparării de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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.

#### **1.4. Solicitantul raportului**

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

#### **1.5. Beneficiarul raportului**

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

#### **1.6. Destinatarul raportului**

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

## 1.7. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare



Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022;
- Extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE 224544, UAT Craiova, nr. cerere 114941 din 19.06.2022.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea BOANGIU GEORGETA și OLARU MARIANA MONICA

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 224544, nr cerere 114930 din 18.06.2022, imobilul este liber de sarcini

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

### **1.11. 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 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspectia pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspectiei. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspectiei proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.



2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost pusela dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea

menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

### **1.15. Clauze de confidentialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănarium Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarium Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 2

### Considerații generale despre evaluarea proprietății

#### 2.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productive.

Aeste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției** “Construire drum de legatură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată această analiză.

#### 2.2. Analiza pieței

##### 2.2.1. Definiția pieței

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

##### 2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,

iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.



Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

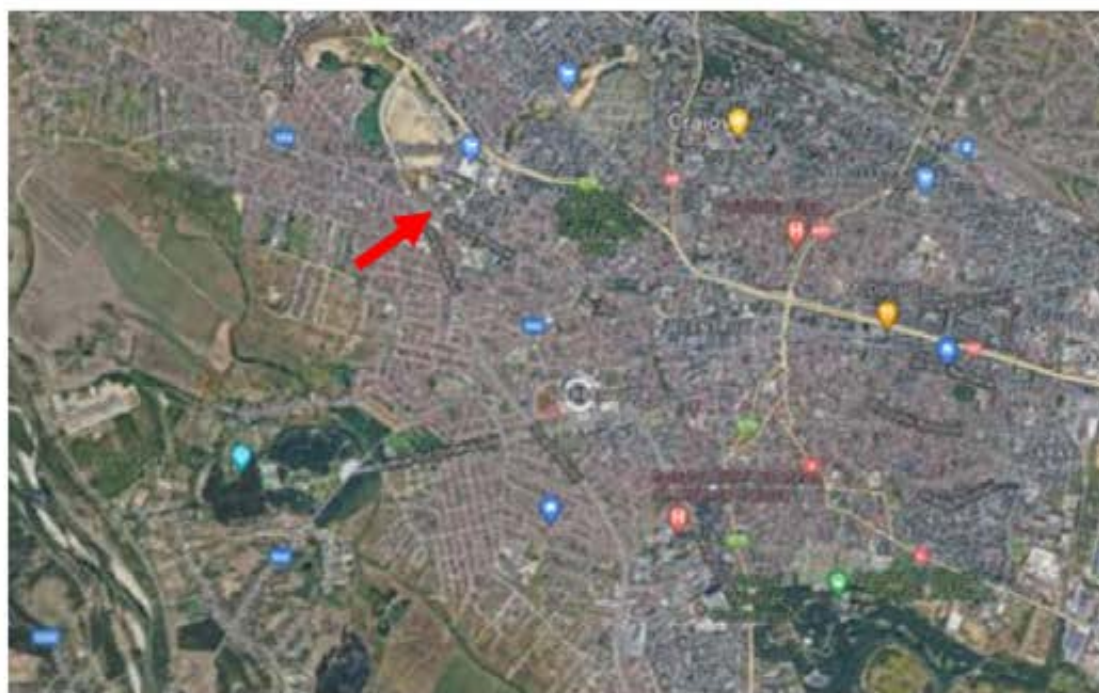
#### 3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban afferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj





*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*  
*Ambient*

Corespunzător traficului auto  
Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter

*Nr. cad.*

224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie

*Carte funciara*

224544, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este acoperit cu constructia C1 Locuinta. Terenul liber este acoperit cu alee betonata si vegetatie



## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 1 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 232,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 155,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B

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

<b>Nr. cad.</b>	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	224544 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>283.172,86 lei, echivalent a 57.259,85 euro, din care:</b> <b>Teren: 67.280,00 lei, echivalent a 13.604,56 euro, si</b> <b>Constructie: 215.892,86 lei, echivalent a 43.655,29 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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

## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

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

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 1 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 232,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 155,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	224544 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>283.172,86 lei, echivalent a 57.259,85 euro, din care:</b> <b>Teren: 67.280,00 lei, echivalent a 13.604,56 euro, si</b> <b>Constructie: 215.892,86 lei, echivalent a 43.655,29 euro</b>



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

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*
  
- *2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru**

## ANEXE

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



## Anexa 1 Calcule

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Construcție = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>283.172,86 lei, echivalent a 57.259,85 euro, din care:</b> <b>Teren: 67.280,00 lei, echivalent a 13.604,56 euro, si</b> <b>Construcție: 215.892,86 lei, echivalent a 43.655,29 euro</b>

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Municipiul Craiova

Spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) in bloc de locuințe	LEI/M.P.A.U.	LEI/M.P.A.U. independente
Zona A0	5,750	3,450
Zona A1	5,060	3,100
Zona A2	4,830	2,875
Zona A3	4,715	2,415
Zona B	4,370	2,070
Zona C și Zona industrială Vest		1,600
Zona D (inclusiv Localități limitrofe orașului Craiova)		1,035

Nota

Pentru imobilele de tip independent ce prezintă structuri ușoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fără închideri perimetrale tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finală cu 50% din valoarea spațiilor comerciale independente

Spații agricole, industriale de producție și sportive(toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	1600
Zona A1	1150
Zona A2	975
Zona A3	920
Zona B	680
Zona C și Zona industrială Sud	
Zona D (inclusiv Localități limitrofe orașului Craiova)	400

Construcții speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru construcțiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spațiilor industriale de producție

Nota. Valorile pentru spațiile comerciale și industriale nu includ terenul ocupat de construcție.

În cazul în care tracțiunea cuprinde și teren aferent, valoarea acestuia va fi preluată din Anexa A6.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 20%

Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10 %

\* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (excepție satul Livezi și Gura Vaii), Bucovat (sat reședința și Ledamna de Jos ) Pielești (sat de reședința), Cheroesti (sat de reședința), Isalhta (sat de reședința)

Pentru subșoluri nelocuite, baze, mănșarde nelocuite (poduri), adăposturi civile, valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafața utilă

\* Valoarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea bunului.

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

Municipiul Craiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Șirici pentru scări birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.100	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.875	1440	245
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.300	1.300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1150	230
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.950	900	220
Zona C și Zona Industrială Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.840	920	180
Zona D (Bucșani Localități limitrofe orașului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.720	860	170
Zona B-E și B-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1.150	200

Pentru subsolul necoborât, toacă, mansardă necoborâtă (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea fundației/corpului utilă.

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează coeficient valorii înrând cu suprafața utilă.

Pentru case la nou valoarea se determină cu 50%.

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale locale (construcții de tipul seproane, coblezi, stucuri), reprezintă 20% din valoarea anexelor gospodărești.

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazi, petole, etc.

LEI/P.F.A.U.

Casa	270
Anexe gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobile mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%.

Pentru imobile construite în perioade anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %.

Pentru imobile a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planșurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numărul suprafețe construite, se va determina suprafața construită de înălțimi prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de etaje, urmând a se procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită de înălțimi.

Plăcine și terase

lei/P.F.A.U.

Plăcină	400
Terasă, chiocșuri de vară	170

Teren

LEI/P.F.

Zona A0	0,800
Zona A1	1,700
Zona A2	1,150
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industrială Vest - terenuri <5000 mp	200
Zona Industrială Vest - terenuri >5000 mp	100
Estivarian Craiova	20
Intervilan Localități limitrofe	20
Zona B-E	110
Zona B-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit aspectul valorii unitare în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, valoarea se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localităților limitrofe orașului Craiova, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

Pentru terenurile intravilane aferente localităților limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova și localităților limitrofe ([Link spre lista localităților Podar](#)), ce au acces direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carnea, Mălu Mare, Podar (secțiile satului Urezi și Gura Văii), Bucova (sat de rezidență și Leamna de Jos.)

Palatul (sat de rezidență), Chiriaci (sat de rezidență), Iatrău (sat de rezidență)

Pentru terenurile extravilane aferente localității Podar, indiferent dacă au deschidere la drumurile europene, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

\* Valoarea dezmembrărilor dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea terenului.

Pentru terenurile interzicte cu vite utilizate decât ca de curți construite, respectiv terenuri degradate, neproductive se va aplica o reducere asupra prețului terenului interzis de 40%.

**Anexa 2 Fotografii**



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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022;
- Extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE 224544, UAT Craiova, nr. cerere 114941 din 19.06.2022



<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070702</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **- PROPRIETATE IMOBILIARA -**

<b>Nume proprietar</b>	IORGA BOGDAN NICOLAE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de cabinet stomatologic, cu Scd = 59,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 357 mp din acte si 356 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 59 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	200408 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Evaluator membru corporatist ANEVAR**  
**Autorizatie ANEVAR nr. 10737**



## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapele 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 intravilan și construcție, situat în Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, de către Municipiul Craiova.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezenta reprezentantului beneficiarului.

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

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

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 2 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	IORGA BOGDAN NICOLAE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de cabinet stomatologic, cu Scd = 59,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 357 mp din acte si 356 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 59 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	200408 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>115.365,71 lei, echivalent a 23.327,88 euro, din care: Teren: 28.130,00 lei, echivalent a 5.688,11 euro, si Constructie: 87.235,71 lei, echivalent a 17.639,77 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL- DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să



favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 2 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	IORGA BOGDAN NICOLAE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de cabinet stomatologic, cu Scd = 59,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 357 mp din acte si 356 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 59 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	200408 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

**Obiectivul de investitii :** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investitii a fost declarat de utilitate publica si interes local.

Prin aceeasi hotarare, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:



**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 2 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	IORGA BOGDAN NICOLAE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de cabinet stomatologic, cu Scd = 59,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 357 mp din acte si 356 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 59 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	200408 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)



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

<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>115.365,71 lei, echivalent a 23.327,88 euro, din care: Teren: 28.130,00 lei, echivalent a 5.688,11 euro, și Construcție: 87.235,71 lei, echivalent a 17.639,77 euro</b>
--	--

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analiza raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 1

### Termenii de referință ai evaluării

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

#### 1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 2 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	IORGA BOGDAN NICOLAE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de cabinet stomatologic, cu Scd = 59,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 357 mp din acte si 356 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 59 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	200408 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

#### 1.3. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piata a imobilului ce face obiectul evaluării, in vederea cumpararii de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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.

#### 1.4. Solicitantul raportului

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

#### 1.5. Beneficiarul raportului

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



## **1.6. Destinatarul raportului**

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

## **1.7. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii**

### **Devieri de la standarde**

*SEV 100 pct. 60.1:* “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

*SEV 100 pct. 60.2:* „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate,

luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comand.a nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista propietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 200408 UAT Craiova, nr. cerere 114928 din 18.06.2022..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea IORGA BOGDAN NICOLAE

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 200408, nr cerere 114928 din 18.06.2022, imobilul este liber de sarcini

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



### **1.11. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspecția pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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



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

### **1.15. Clauze de confidențialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.,**



Administrator,

Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 2

### Considerații generale despre evaluarea proprietății

#### 2.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției** “Construire drum de legatură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată această analiză.

#### 2.2. Analiza pieței

##### 2.2.1. Definiția pieței

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

##### 2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## **CAPITOLUL 3**

### **Prezentarea datelor**

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

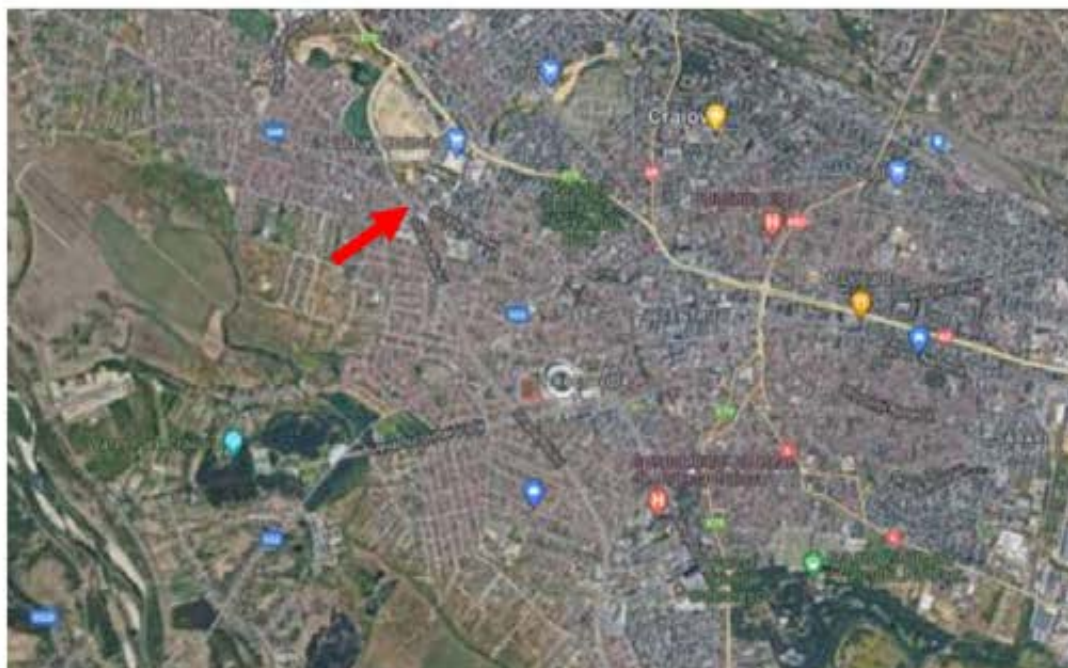
#### **3.1. Descrierea obiectivului de investitii**

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersectia Calea Severinului – Bd. Tineretului pana la intersectia str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban afferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

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

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

Imobilul se află la în zona B a Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj







*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*  
*Ambient*

Corespunzător traficului auto  
Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Teren cu suprafata de 357 mp din acte si 356 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 59 mp, cu regim de inaltime parter

*Nr. cad.*

200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie

*Carte funciara*

200408, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este acoperit cu constructia C1 Cabinet stomatologic. Terenul liber este acoperit cu alee pavate. Terenul este imprejmuit cu gard de beton, zid constructii, garda de plasa de sarma si limita convetionala



## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 2 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	IORGA BOGDAN NICOLAE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de cabinet stomatologic, cu Scd = 59,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 357 mp din acte si 356 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 59 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj

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

<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	200408 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>115.365,71 lei, echivalent a 23.327,88 euro, din care: Teren: 28.130,00 lei, echivalent a 5.688,11 euro, si Constructie: 87.235,71 lei, echivalent a 17.639,77 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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

## CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

### Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabila pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul face obiectul evaluării, identificată la poz. 2 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	IORGA BOGDAN NICOLAE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de cabinet stomatologic, cu Scd = 59,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 357 mp din acte si 356 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 59 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	200408 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>115.365,71 lei, echivalent a 23.327,88 euro, din care:</b> <b>Teren: 28.130,00 lei, echivalent a 5.688,11 euro, si</b> <b>Constructie: 87.235,71 lei, echivalent a 17.639,77 euro</b>



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

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*
  
- *2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru**



## ANEXE

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

## Anexa 1 Calcule

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>115.365,71 lei, echivalent a 23.327,88 euro, din care: Teren: 28.130,00 lei, echivalent a 5.688,11 euro, si Constructie: 87.235,71 lei, echivalent a 17.639,77 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U. in bloc de locuinte	LEI/M.P.A.U. independente
Zona A0	5,750	3,450
Zona A1	5,050	3,100
Zona A2	4,830	2,875
Zona A3	4,715	2,415
Zona B	4,370	2,070
Zona C si Zona industriala Vest		1,500
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)		1,035

### Nota

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchidri perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive/toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona industriala Sud	690
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie satului Livezi si Gura Vaii), Bucovat (sat rasedinta si Leamnia de Jos ) Pielesti (sat de rasedinta), Ghercesti (sat de rasedinta), Isalnita (sat de rasedinta)

Pentru subsecuri nelocubile, boxe, mansarde nelocubile (poduri), adposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

\* Valoarea de membraminteilor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.

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

Municipal Crăiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Orbit pentru cazul terenurilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	3.500	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	2,875	1440	248
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	2,990	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	2,300	1180	238
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	1,950	860	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	1,840	820	180
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Crăiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	1,720	860	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	2,300	1.150	200

Pentru subsolul necuștat, box, marșand necuștat (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală suprafața utilă

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceeași valoare bruto cât de suprafața utilă

Pentru case la nou valoare se diminuează cu 50%

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tip scoperie, colibe, etc-etc) reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, garaje, etc.

LEI/M.P.A.U.

Casa	210
Anexa gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%

Pentru imobilele construite în perioade anterioare 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %

Pentru imobilele a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată.

Pachete și terase

lei/M.P.A.U.

Pachete	400
Terasa, chiocșuri de vară	110

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	2.800
Zona A1	1.700
Zona A2	1.100
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri < 5000 mp	200
Zona Industriala Vest - terenuri > 5000 mp	120
Estivări Crăiova	20
Intervilan Localități limitrofe	80
Zona N-E	110
Zona S-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extindere aferente localităților limitrofe orașului Crăiova, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

Pentru terenurile intervenție aferente localităților limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp. Pentru terenurile extindere aferente Muș, Crăiova și localităților limitrofe (cu excepția localității Podari), ce au acces direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitate limitrofe orașului Crăiova au fost considerate: Cernea, Mălu Mare, Podari (cu excepția satului Livizi și Curs Val), Jucovici (sat rezidențial și Leamna de Jos).

† Păduri (sat de rezidență), Ghiceni (sat de rezidență), Iștea (sat de rezidență).

Pentru terenurile extindere aferente localității Podari, indiferent dacă au deschidere la drumuri europene, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

\* Valoarea decontabilității dreptului de proprietate înlocuitoră reprezintă 20% din valoarea bunului.

Pentru terenurile intervenție cu alte utilizări decât cea de curți construite, respectiv ( terenuri degradate, reproductivă) se va aplica o reducere asupra prețului terenului intervenție de 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comand.a nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 200408 UAT Craiova, nr. cerere 114928 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070703</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE MARIUS
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Sed = 56,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 490 mp din acte si 517 mp din masuratori, si constructie cu Sed de 56 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun.. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 ( fost nr 206), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	241809 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj,  
cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul  
Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

**-2022-**

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapele 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 intravilan și construcție, situat în Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, de către Municipiul Craiova.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezenta reprezentantului beneficiarului.

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

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 3 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE MARIUS
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 56,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 490 mp din acte si 517 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 56 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun.. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 ( fost nr 206), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	241809 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>154.850,00 lei, echivalent a 31.311,93 euro, din care: Teren: 76.850,00 lei, echivalent a 15.539,69 euro, si Constructie: 78.000,00 lei, echivalent a 15.772,23 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu





<b>Cuprins</b>	
<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipotheze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL- DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să

favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 3 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE MARIUS
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 56,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 490 mp din acte si 517 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 56 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun.. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 ( fost nr 206), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	241809 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

**Obiectivul de investitii :** "Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3"

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investitii a fost declarant de utilitate publica si interes local.

Prin aceeasi hotarare, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local "Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3"

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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



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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O *„deviere de la standarde”* reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă de despăgubire* și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 3 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE MARIUS
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 56,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 490 mp din acte si 517 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 56 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun.. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 ( fost nr 206), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	241809 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>154.850,00 lei, echivalent a 31.311,93 euro, din care:</b> <b>Teren: 76.850,00 lei, echivalent a 15.539,69 euro, si</b> <b>Constructie: 78.000,00 lei, echivalent a 15.772,23 euro</b>



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

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,

Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarîu Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 1**

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

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

#### **1.1. Identificarea clientului**

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, **MUNICIPIUL CRAIOVA**, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 3 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE MARIUS
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 56,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 490 mp din acte si 517 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 56 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun.. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 ( fost nr 206), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	241809 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

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

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piata a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpararii de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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.

#### **1.4. Solicitantul raportului**

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

#### **1.5. Beneficiarul raportului**

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

#### **1.6. Destinatarul raportului**

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



## 1.7. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** „O *„deviere de la standarde”* reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 241809 UAT Craiova, nr. cerere 114925 din 18.06.2022..

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

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 241809, nr cerere 114925 din 18.06.2022, imobilul este liber de sarcini

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

### **1.11. Declarația de conformitate cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19



ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase urmatoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

*Standarde pentru utilizari specifice:* SEV 400 Verificarea evaluarii.

## **1.12. Ipoteze restrictive si conditii limitative**

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispozitie de către beneficiar si cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este libera de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspectia pe proprietate în prezenta reprezentanților beneficiarului si a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspectiei. Se presupune că înrarea pe proprietate si fotografierea a fost realizata cu acordul proprietarului
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publica si interes local a obiectivului investitiei "Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asuma raspunderea pentru situația juridica și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspectiei proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport asu anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea expropriării prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componenței non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

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



### **1.15. Clauze de confidentialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,

Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 2

### Considerații generale despre evaluarea proprietății

#### 2.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie sa fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criteria trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investitii** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată aceasta analiză.

#### 2.2. Analiza pieței

##### 2.2.1. Definiția pieței

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

##### 2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,

iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii



## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

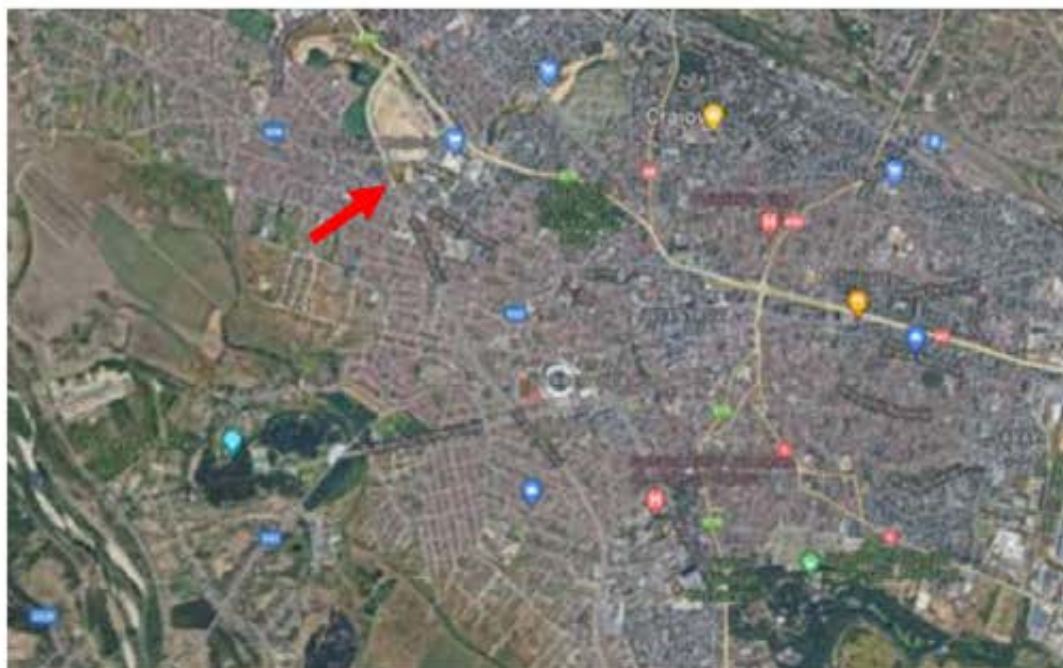
#### 3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban afferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Mun.. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 ( fost nr 206), Jud. Dolj





*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  
Corespunzător traficului auto  
Liniștit

*Gradul de poluare al zonei*  
*Ambient*

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Teren cu suprafata de 490 mp din acte si 517 mp din masuratori, si constructie cu Sed de 56 mp, cu regim de inaltime parter

*Nr. cad.*

241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie

*Carte funciara*

241809, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este acoperit cu constructia C1 Locuinta. Terenul liber este acoperit cu alee betonata si vegetatie. Terenul este imprejmuit cu gard de beton, zid constructii, garda de plasa de sarma si limita convetionala



## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 3 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE MARIUS
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 56,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 490 mp din acte si 517 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 56 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun.. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 ( fost nr 206), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B

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

<b>Nr. cad.</b>	241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	241809 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>154.850,00 lei, echivalent a 31.311,93 euro, din care:</b> <b>Teren: 76.850,00 lei, echivalent a 15.539,69 euro, si</b> <b>Constructie: 78.000,00 lei, echivalent a 15.772,23 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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



## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

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

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 3 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE MARIUS
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 56,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 490 mp din acte si 517 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 56 mp, cu regim de inaltime parter
<b>Adresa imobil</b>	Mun.. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 ( fost nr 206), Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	241809 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>154.850,00 lei, echivalent a 31.311,93 euro, din care: Teren: 76.850,00 lei, echivalent a 15.539,69 euro, si Constructie: 78.000,00 lei, echivalent a 15.772,23 euro</b>

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

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*
  
- *2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat**

## ANEXE

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

**Anexa 1 Calcule**

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea expropriării)</b>	<b>154.850,00 lei, echivalent a 31.311,93 euro, din care:</b> <b>Teren: 76.850,00 lei, echivalent a 15.539,69 euro, si</b> <b>Constructie: 78.000,00 lei, echivalent a 15.772,23 euro</b>

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Municipiul Craiova

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensii, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U. in bloc de locuinte	LEI/M.P.A.U. independente
Zona A0	5,750	3,450
Zona A1	5,060	3,100
Zona A2	4,830	2,875
Zona A3	4,715	2,415
Zona B	4,370	2,070
Zona C si Zona industriala Vest		1,600
Zona D (inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)		1,035

**Nota**

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrale tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatiilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive(toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona industriala Sud	690
Zona D (inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatiilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (excepție satul Livezi si Gura Vaii), Bucovat (sat reședința si Leana de Jos ) Pielești (sat de reședința), Cheroești (sat de reședința), Isănița (sat de reședința)

Pentru subecoluri nelocuite, boxe, mansarde nelocuite (poduri), adăposturi civile, valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafața utilă

\* Valoarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea bunului.



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

Municipal Crăiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Strici pentru scări birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARILE	3.100	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARILE	2.875	1440	245
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARILE	2.500	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARILE	2.300	1100	230
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARILE	1.950	900	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARILE	1.840	920	180
Zona D (Exclusiv Localități limitrofe orașului Crăiova)			
VALOARE MEDIE UNITARILE	1.720	860	170
Zona B-E și B-F			
VALOARE MEDIE UNITARILE	2.300	1.100	200

Pentru subsolul necoborâbil, boxa, marșarde necoborâbil (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea frației suprafeței utile.

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează coeficient valorii înrând cu suprafața utilă.

Pentru case la nou valoarea se determină cu 50%.

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale locale (construcții de tipul ieșoare, coblezi, stucuri), reprezintă 20% din valoarea anexelor gospodărești.

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazi, petole, etc.

LEI/P.F.A.U.

Casa	270
Anexe gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobile mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%.

Pentru imobile construite în perioade anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %.

Pentru imobile a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planșurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numărul suprafețe construite, se va determina suprafața construită de înălțimi prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de etaje, urmând a se procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită de înălțimi.

Piscină și terasă

lei/P.F.A.U.

Piscină	400
Terasă, chiocșuri de vară	170

Teren

LEI/P.F.

Zona A0	0,800
Zona A1	0,700
Zona A2	0,650
Zona A3	0,600
Zona B	0,500
Zona C	0,450
Zona D	0,400
Zona Industriala Vest - terenuri <5000 mp	0,300
Zona Industriala Vest - terenuri >5000 mp	0,200
Extravilan Crăiova	0,100
Intravilan Localități limitrofe	0,050
Zona B-E	0,500
Zona B-F	0,500

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, valoarea se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localităților limitrofe orașului Crăiova, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

Pentru terenurile intravilane aferente localităților limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene și centurile de circulație ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

Pentru terenurile extravilane aferente Muș, Crăiova și localităților limitrofe ([Link accesul localitatii Podari](#)), ce au acces direct la drumurile europene și centurile de circulație ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitățile limitrofe orașului Crăiova au fost considerate: Cărnău, Mălu Mare, Podari (excepte satul Ureid și Gura Văii), Sucevei (sat neasdrin și Leamna de Jos.)

Plăești (sat de neasdrin), Cherești (sat de neasdrin), Ieșirile (sat de neasdrin).

Pentru terenurile extravilane aferente localității Podari, indiferent dacă au deschidere la drumurile europene, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

\* Valoarea dezmembrărilor dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea bunului.

Pentru terenurile intravilane cu aria utilă decât cea de curți construite, respectiv terenuri degradate, neproductive) se va aplica o reducere asupra prețului terenului înrând cu 40%.

**Anexa 2   Fotografii**



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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 241809 UAT Craiova, nr. cerere 114925 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070704</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE GHEORGHE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	232695 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj,  
cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul  
Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Evaluator membru corporatist ANEVAR**  
**Autorizatie ANEVAR nr. 10737**



## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07..2022.

Etapele 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 intravilan și construcție, situat în Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția 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 justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE GHEORGHE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	232695 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>782.504,29 lei, echivalent a 158.228,71 euro, din care:</b> <b>Teren: 72.790,00 lei, echivalent a 14.718,73 euro, si</b> <b>Constructie: 709.714,29 lei, echivalent a 143.509,99 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>



## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să

favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE GHEORGHE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	232695 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

**Obiectivul de investitii :** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investitii a fost declarat de utilitate publica si interes local.

Prin aceeasi hotarare, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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



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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:



**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE GHEORGHE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	232695 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)

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

<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>782.504,29 lei, echivalent a 158.228,71 euro, din care: Teren: 72.790,00 lei, echivalent a 14.718,73 euro, și Construcție: 709.714,29 lei, echivalent a 143.509,99 euro</b>
--	--

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analiza raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 1**

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

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

#### **1.1. Identificarea clientului**

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE GHEORGHE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	232695 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafețele expropriate vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

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

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.*

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

#### **1.4. Solicitantul raportului**

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

#### **1.5. Beneficiarul raportului**

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



## **1.6. Destinatarul raportului**

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

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

### **Devieri de la standarde**

*SEV 100 pct. 60.1:* “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

*SEV 100 pct. 60.2:* „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate,



luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 232695 UAT Craiova, nr. cerere 114943 din 18.06.2022..

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

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 232695, nr cerere 114943 din 18.06.2022, imobilul are următoarele sarcini:

- C1 Intabulare, drept de ipoteca, valoare: 54500 lei și dobânzi, în favoarea PROCREDIT BANK SA SUC. CRAIOVA;

- C2 Se notează interdicția de instrainare și grevare în favoarea PROCREDIT BANK SUC. CRAIOVA;

- C3 Se notează începerea urmăririi silite pentru creanța de 3208,44 lei la care se adaugă cheltuieli de executare în valoare de 1043,40 lei în favoarea SECAPITAL SRL

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

### **1.11. 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 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspecția pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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



Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

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

### **1.15. Clauze de confidentialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru





## **CAPITOLUL 2**

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

#### **2.1. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie sa fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criteria trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiții** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată aceasta analiză.

#### **2.2. Analiza pieței**

##### **2.2.1. Definiția pieței**

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

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

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,

iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

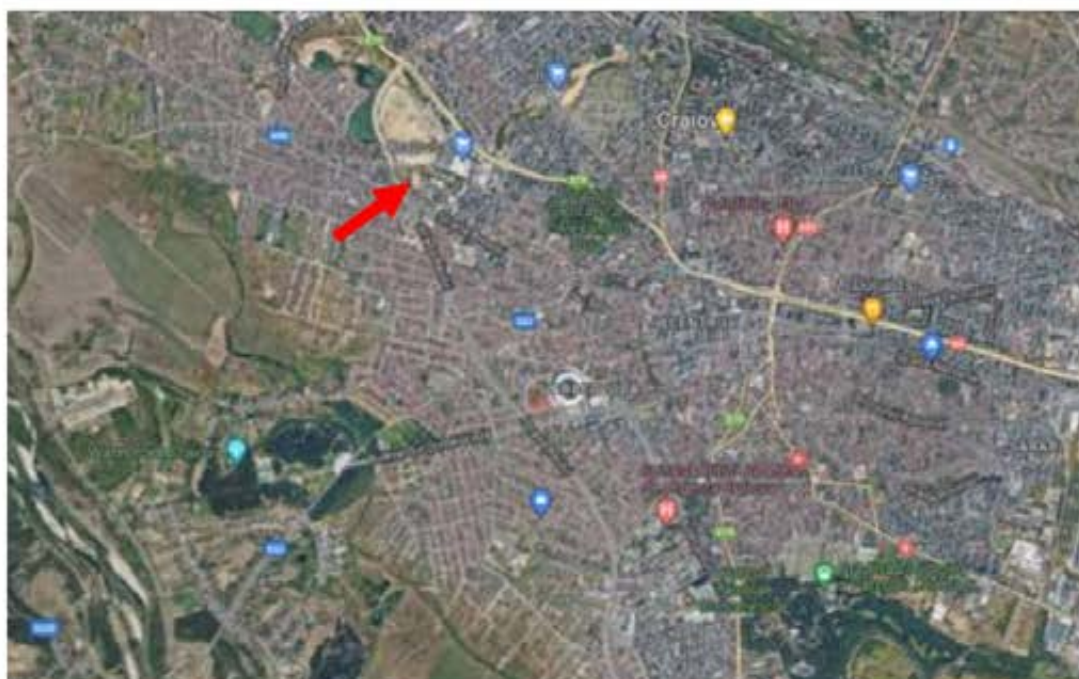
#### 3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban afferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj







*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*  
*Ambient*

Corespunzător traficului auto  
Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M

*Nr. cad.*

17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie

*Carte funciara*

232695, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este acoperit aproape in totalitate cu constructia C1 Locuinta. Terenul liber este acoperit cu alee betonata

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE GHEORGHE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj

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

<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	232695 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>782.504,29 lei, echivalent a 158.228,71 euro, din care:</b> <b>Teren: 72.790,00 lei, echivalent a 14.718,73 euro, si</b> <b>Constructie: 709.714,29 lei, echivalent a 143.509,99 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori



## **CAPITOLUL 5**

### **Opinia evaluatorului**

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

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificată la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	MITRACHE GHEORGHE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
<b>Carte Funciara</b>	232695 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>782.504,29 lei, echivalent a 158.228,71 euro, din care:</b> <b>Teren: 72.790,00 lei, echivalent a 14.718,73 euro, si</b> <b>Constructie: 709.714,29 lei, echivalent a 143.509,99 euro</b>

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

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*
- *2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru**

## ANEXE

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



**Anexa 1 Calcule**

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>782.504,29 lei, echivalent a 158.228,71 euro, din care: Teren: 72.790,00 lei, echivalent a 14.718,73 euro, si Constructie: 709.714,29 lei, echivalent a 143.509,99 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U.	in bloc de locuinte independente	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	5,750		3,450
Zona A1	5,050		3,100
Zona A2	4,830		2,875
Zona A3	4,715		2,415
Zona B	4,370		2,070
Zona C si Zona industriala Vest			1,500
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)			1,035

**Nota**

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoare finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive/toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona industriala Sud	690
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

**Nota.** Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie satului Livezi si Gura Vaii), Bucovat (sat resedinta si Leamnia de Jos ) Pielesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Isalnita (sat de resedinta)

Pentru subsecuri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

\* Valoarea de membraminteilor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.

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

Municipal Crăiova

ANEXA A8

Casa fără teren inclusiv anexa și garaj independente

Orbit pentru cazul terenurilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	3.300	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	2,875	1440	240
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	2,950	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	2,300	1100	230
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	1,950	900	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	1,540	920	180
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Crăiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	1,720	900	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LE)	2,300	1.150	200

Pentru subsolul necuștat, boxa, marșand necuștat (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală suprafața utilă

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceeași valoare bruto cât de suprafața utilă

Pentru case la nou valoare se diminuează cu 50%

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tip scoperie, colibe, etc-etc) reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, garaje, etc.

LEI/M.P.A.U.

Casa	210
Anexa gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%

Pentru imobilele construite în perioade anterioare 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %

Pentru imobilele a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înălțimea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată.

Pachet al teren

lei/M.P.A.U.

Pachet	400
Teren, obținuturi de vân	110

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	2.800
Zona A1	1.700
Zona A2	1.100
Zona A3	600
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri < 5000 mp	200
Zona Industriala Vest - terenuri > 5000 mp	120
Estivări Crăiova	20
Intervilan Localități limitrofe	80
Zona N-E	110
Zona S-E	110

Nota:

Pentru case, valoarea unitară sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit aspectul valorii unitare în LEI/mp

Pentru drumuri de acces, ale private se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul

Pentru terenurile extindere aferente localităților limitrofe orașului Crăiova, valoarea va fi prelucrată din anexa Z

Pentru terenurile intervenție aferente localităților limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene și centurile oculte/terse ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp  
Pentru terenurile extindere aferente Muș, Crăiova și localităților limitrofe (cu excepția localității Podari), ce au acces direct la drumurile europene și centurile oculte/terse ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp

\* Localitate limitrofe orașului Crăiova au fost considerate: Cernea, Mălu Mare, Podari (excepție satul Livizi și Ours Val), Jucovici (sat rezidențial și Leamna de Jos )

\* Păduri (sat de rezidență), Ghiceni (sat de rezidență), Iarța (sat de rezidență)

Pentru terenurile extindere aferente localității Podari, indiferent dacă au deschidere la drumuri europene, valoarea va fi prelucrată din anexa Z

\* Valoarea decontaminării dreptului de proprietate imobiliare reprezintă 20% din valoarea bunului.

Pentru terenurile intervenție cu altă utilizare decât cea de curți construite, respectiv ( terenuri degradate, reproductivă) se va aplica o reducere asupra prețului terenului intervenție de 40%

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 232695 UAT Craiova, nr. cerere 114943 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070706</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar</b>	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218517 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218517 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapele 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 intravilan, situat în Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția 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 justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 4 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218517 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218517 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>53.360,00 lei, echivalent a 10.789,82 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



<b>Cuprins</b>	
<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm 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 cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 4 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218517 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218517 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

**Obiectivul de investitii :** "Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3"

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investitii a fost declarat de utilitate publica si interes local.

Prin aceeași hotărâre, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publica de interes local "Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3"

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea expropriării proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Publici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**



**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă de despăgubire* și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 4 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218517 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218517 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>53.360,00 lei, echivalent a 10.789,82 euro</b>

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

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,

Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarîu Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 1**

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

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

#### **1.1. Identificarea clientului**

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 4 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218517 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218517 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

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

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova..*

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

#### **1.4. Solicitantul raportului**

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

#### **1.5. Beneficiarul raportului**

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

#### **1.6. Destinatarul raportului**

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



## 1.7. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** „O *„deviere de la standarde”* reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 218517 UAT Craiova, nr. cerere 114931 din 18.06.2022..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea GHEORGHE MARIAN LAURENTIU și GHEORGHE MIRELA

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 218517, nr cerere 114931 din 18.06.2022, imobilul este liber de sarcini

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



### **1.11. 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 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspecția pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.



2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost pusela dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea

menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

### **1.15. Clauze de confidentialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,

Blănarium Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarium Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 2**

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

#### **2.1. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie sa fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criteria trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiții** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată aceasta analiză.

#### **2.2. Analiza pieței**

##### **2.2.1. Definiția pieței**

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

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

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

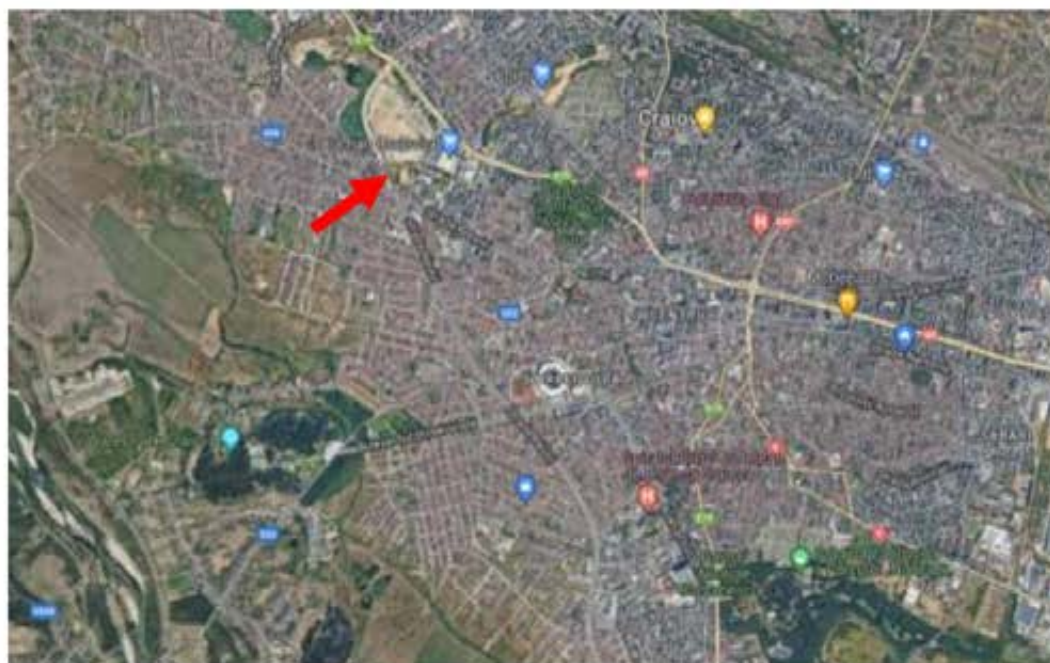
#### 3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban aferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova







*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*  
*Ambient*

Corespunzător traficului auto  
Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori

*Nr. cad.*

218517 pentru teren

*Carte funciara*

218517, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este acoperit partial cu o magazie metalica neintabulata. Terenul este partial imprejmuit

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 4 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B

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

<b>Nr. cad.</b>	218517 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218517 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>53.360,00 lei, echivalent a 10.789,82 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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



## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

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

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 4 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218517 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218517 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>53.360,00 lei, echivalent a 10.789,82 euro</b>

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

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*
  
- *2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat**

## ANEXE

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



## Anexa 1 Calcule

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea expropriării)</b>	<b>53.360,00 lei, echivalent a 10.789,82 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U.	in bloc de locuinte independente	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	5,750		3,450
Zona A1	5,060		3,100
Zona A2	4,830		2,875
Zona A3	4,715		2,415
Zona B	4,370		2,070
Zona C si Zona industriala Vest			1,600
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)			1,035

Nota

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive(toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona industriala Sud	690
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie satului Livezi si Gura Vaii), Bucovat (sat rasedinta si Leamna de Jos ) , Pielesti (sat de rasedinta), Ghercesti (sat de rasedinta), Isalnita (sat de rasedinta)

Pentru subsecuri nelocuite, bove, mensarde nelocuite (poduri), adaposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

\* Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.

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

Municipiul Craiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Șirici pentru scări birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.100	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.875	1440	245
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.300	1.300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1150	230
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.950	900	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.840	920	180
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.720	860	170
Zona B-E și B-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1.150	200

Pentru subsolul necușabile, toacă, mansarde necușabile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea frației/cușabilei utile.

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează coeficient valorii înrând cu cât de suprafața utilă.

Pentru case la nou valoarea se determină cu 50%.

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale locale (construcții de tipul seproane, cobeli, stucuri), reprezintă 20% din valoarea anexelor gospodărești.

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazi, petole, etc.

LEI/P.F.A.U.

Casa	270
Anexe gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobile mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea frației cu 50%.

Pentru imobile construite în perioade anilor 1977-2010 se va reduce valoarea frației cu 20 %.

Pentru imobile a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planșurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numărul suprafețe construite, se va determina suprafața construită de înălțimi prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de etaje, urmând a se procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită de înălțimi.

Plăcine și terase

lei/P.F.A.U.

Plăcină	400
Terasă, chiocșuri de vară	170

Teren

LEI/P.F.

Zona A0	0,800
Zona A1	1,700
Zona A2	1,150
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri <5000 mp	200
Zona Industriala Vest - terenuri >5000 mp	100
Estivarian Craiova	20
Intravilan Localități limitrofe	20
Zona B-E	110
Zona B-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit aspectul valorii unitare în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, valoarea se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localităților limitrofe orașului Craiova, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

Pentru terenurile intravilane aferente localităților limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova și localităților limitrofe ([Link spre lista localităților Podar](#)), ce au acces direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carnea, Mălu Mare, Podar (secțiile satului Ureid și Gura Văii), Sucevei (sat de reședință și Leamna de Jos.)

Palatul (sat de reședință), Chiriaci (sat de reședință), Ișalnița (sat de reședință)

Pentru terenurile extravilane aferente localității Podar, indiferent dacă au deschidere la drumurile europene, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

\* Valoarea dezmembrărilor dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea terenului.

Pentru terenurile intravilane cu vîta utilă care au fost construite, respectiv terenuri degradate, neproductive se va aplica o reducere asupra prețului terenului înrînd cu 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 218517 UAT Craiova, nr. cerere 114931 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <b>F16/693/2008: CUI 24317899</b> <b>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</b> <b>Tel: 0728977411; 0766444770</b> <b>e-mail: pfablanariu@gmail.com</b>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070705</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar</b>	ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 511,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Sed = 356,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 919 mp din acte si 907 mp din masuratori, si constructiile 207088-C1 locuinta cu regim de inaltime P+M, Sed de 356 mp si 207088- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 23 mp
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Riului, Nr. 5, Jud. Dolj, fosta zona Lac Craiovita
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	207088 pentru teren si 241809-C1 pentru locuinta cu regim de inaltime P+M, si 241809-C2 constructie
<b>Carte Funciara</b>	207088 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj,  
cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul  
Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Evaluator membru corporatist ANEVAR**  
**Autorizatie ANEVAR nr. 10737**

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapele 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 intravilan și construcție, situat în Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 5, Jud. Dolj, fosta zona Lac Craiovița.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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



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

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 7 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 511,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 356,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 919 mp din acte si 907 mp din masuratori, si constructiile 207088-C1 locuinta cu regim de inaltime P+M, Scd de356 mp si 207088- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 23 mp
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 5, Jud. Dolj, fosta zona Lac Craiovia
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	207088 pentru teren si 241809-C1 pentru locuinta cu regim de inaltime P+M, si 241809-C2 constructie
<b>Carte Funciara</b>	207088 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>644.047,14 lei, echivalent a 130.231,56 euro, din care: Teren: 148.190,00 lei, echivalent a 29.965,22 euro, si Constructie: 495.857,14 lei, echivalent a 100.266,34 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



<b>Cuprins</b>	
<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

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

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnate. Mentionăm 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 terți 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.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 7 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 511,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 356,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 919 mp din acte si 907 mp din masuratori, si constructiile 207088-C1 locuinta cu regim de inaltime P+M, Scd de 356 mp si 207088- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 23 mp
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 5, Jud. Dolj, fosta zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	207088 pentru teren si 241809-C1 pentru locuinta cu regim de inaltime P+M, si 241809-C2 constructie
<b>Carte Funciara</b>	207088 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

**Obiectivul de investitii :** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investitii a fost declarat de utilitate publica si interes local.

Prin aceeași hotărâre, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publica de interes local “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea expropriării proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

#### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O *„deviere de la standarde”* reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:



**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 7 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 511,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 356,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 919 mp din acte si 907 mp din masuratori, si constructiile 207088-C1 locuinta cu regim de inaltime P+M, Scd de 356 mp si 207088- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 23 mp
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 5, Jud. Dolj, fosta zona Lac Craiovița
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	207088 pentru teren si 241809-C1 pentru locuinta cu regim de inaltime P+M, si 241809-C2 constructie
<b>Carte Funciara</b>	207088 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

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

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>644.047,14 lei, echivalent a 130.231,56 euro, din care:</b> <b>Teren: 148.190,00 lei, echivalent a 29.965,22 euro, si</b> <b>Constructie: 495.857,14 lei, echivalent a 100.266,34 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,

Blănarju Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarju Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 1**

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

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

#### **1.1. Identificarea clientului**

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 7 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 511,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 356,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 919 mp din acte si 907 mp din masuratori, si constructiile 207088-C1 locuinta cu regim de inaltime P+M, Scd de 356 mp si 207088- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 23 mp
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 5, Jud. Dolj, fosta zona Lac Craiovită
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	207088 pentru teren si 241809-C1 pentru locuinta cu regim de inaltime P+M, si 241809-C2 constructie
<b>Carte Funciara</b>	207088 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrării si intabularii*

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

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova..*

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

#### **1.4. Solicitantul raportului**

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

#### **1.5. Beneficiarul raportului**

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



## **1.6. Destinatarul raportului**

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

## **1.7. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii**

### **Devieri de la standarde**

*SEV 100 pct. 60.1:* "O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe."

*SEV 100 pct. 60.2:* „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate,

luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 207088 UAT Craiova, nr. cerere 114929 din 18.06.2022..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea ANGHEL MARIA MADALINA

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 207088, nr cerere 114929 din 18.06.2022, imobilul este liber de sarcini

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



### **1.11. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspecția pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.



1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

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

### **1.15. Clauze de confidențialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.,**



Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru

## **CAPITOLUL 2**

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

#### **2.1. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie sa fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criteria trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiții** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată aceasta analiză.

#### **2.2. Analiza pieței**

##### **2.2.1. Definiția pieței**

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

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

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

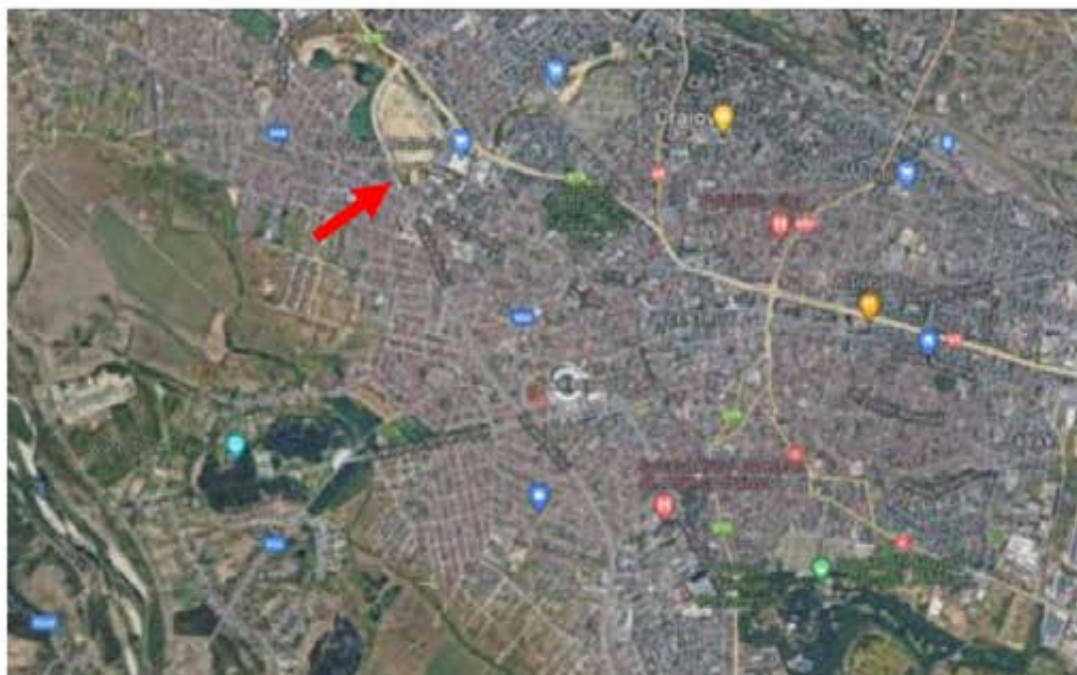
#### 3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersectia Calea Severinului – Bd. Tineretului pana la intersectia str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MAMAGEMENT S.R.L., si partial immobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban afferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 5, Jud. Dolj, fosta zona Lac Craiovită







*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*  
*Ambient*

Corespunzător traficului auto  
Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Teren cu suprafata de 919 mp din acte si 907 mp din masuratori, si constructiile 207088-C1 locuinta cu regim de inaltime P+M, Scd de 356 mp si 207088- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 23 mp 207088 pentru teren si 241809-C1 pentru locuinta cu regim de inaltime P+M, si 241809-C2 constructie 207088, UAT Craiova

*Nr. cad.*

*Carte funciara*

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este acoperit cu constructia C1 Locuinta, cu regim de inaltime P+M, si C2- Anexa gospodareasca ce nu face obiectul evaluarii. Terenul liber este acoperit cu alei si vegetatie

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 7 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 511,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 356,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 919 mp din acte si 907 mp din masuratori, si constructiile 207088-C1 locuinta cu regim de inaltime P+M, Scd de356 mp si 207088- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 23 mp
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 5, Jud. Dolj, fosta zona Lac Craiovită

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

<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	207088 pentru teren si 241809-C1 pentru locuinta cu regim de inaltime P+M, si 241809-C2 constructie
<b>Carte Funciara</b>	207088 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>644.047,14 lei, echivalent a 130.231,56 euro, din care: Teren: 148.190,00 lei, echivalent a 29.965,22 euro, si Constructie: 495.857,14 lei, echivalent a 100.266,34 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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



## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

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

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 7 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 511,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 356,00 mp
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 919 mp din acte si 907 mp din masuratori, si constructiile 207088-C1 locuinta cu regim de inaltime P+M, Scd de 356 mp si 207088- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 23 mp
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 5, Jud. Dolj, fosta zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	207088 pentru teren si 241809-C1 pentru locuinta cu regim de inaltime P+M, si 241809-C2 constructie
<b>Carte Funciara</b>	207088 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)

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

<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>644.047,14 lei, echivalent a 130.231,56 euro, din care: Teren: 148.190,00 lei, echivalent a 29.965,22 euro, și Construcție: 495.857,14 lei, echivalent a 100.266,34 euro</b>
--	---

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*
- *2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera că aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
umitru**

## ANEXE

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



## Anexa 1 Calcule

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Construcție = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>644.047,14 lei, echivalent a 130.231,56 euro, din care:</b> <b>Teren: 148.190,00 lei, echivalent a 29.965,22 euro, si</b> <b>Construcție: 495.857,14 lei, echivalent a 100.266,34 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensii, policlinici, spitale, etc.) in bloc de locuinte	LEI/M.P.A.U.	LEI/M.P.A.U. independente
Zona A0	5,750	3,450
Zona A1	5,060	3,100
Zona A2	4,830	2,875
Zona A3	4,715	2,415
Zona B	4,370	2,070
Zona C si Zona industriala Vest		1,600
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)		1,035

### Nota

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrale tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive(toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona industriala Sud	680
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Construcții speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care trancchia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A6.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitate limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie satul Livezi si Gura Vaii), Bucovat (sat reședința si Ledamna de Jos ) Pielești (sat de reședința), Cheroesti (sat de reședința), Isalhta (sat de reședința)

Pentru subzoluri nelocuite, baze, mansarde nelocuite (poduri), adăposturi civile, valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafața utilă

\* Valoarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea bunului.

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

Municipiul Craiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Șirici pentru scări birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.100	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.875	1440	245
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.300	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1100	230
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.950	900	220
Zona C și Zona Industrială Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.840	920	180
Zona D (Bucșani Localități limitrofe orașului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.720	800	170
Zona B-E și B-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1.100	200

Pentru subsolul necoborâbil, boxe, mansarde necoborâte (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea frației/corpului util.

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează coeficient valorii înrând cu suprafața utilă.

Pentru case la nou valoarea se determină cu 50%.

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale locale (construcții de tipul seproane, cobete, sturci), reprezintă 20% din valoarea anexelor gospodărești.

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazi, petole, etc.

LEI/P.F.A.U.

Casa	270
Anexe gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobile mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea frației cu 50%.

Pentru imobile construite în perioade anilor 1977-2010 se va reduce valoarea frației cu 20 %.

Pentru imobile a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planșurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numărul suprafețe construite, se va determina suprafața construită de înălțimi prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de etaje, urmând a se procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită de înălțimi.

Plăcine și terase

lei/P.F.A.U.

Plăcină	400
Terasă, chiocșuri de vară	170

Teren

LEI/P.F.

Zona A0	0,800
Zona A1	1,700
Zona A2	1,100
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industrială Vest - terenuri <5000 mp	200
Zona Industrială Vest - terenuri >5000 mp	100
Estivarian Craiova	20
Intervilan Localități limitrofe	20
Zona B-E	110
Zona B-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit aspectul valorii unitare în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, valoarea se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localităților limitrofe orașului Craiova, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

Pentru terenurile intravilane aferente localităților limitrofe, se va aplica direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova și localităților limitrofe ([Link spre lista localităților Podar](#)), se va aplica direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carnea, Mălu Mare, Podar (secțiile satului Urezi și Gura Văii), Bucova (sat de reședință și Leamna de Jos.)

Palatul (sat de reședință), Chiriaci (sat de reședință), Ișalnița (sat de reședință)

Pentru terenurile extravilane aferente localității Podar, indiferent dacă au deschidere la drumurile europene, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

\* Valoarea dezmembrărilor dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea terenului.

Pentru terenurile intravilane cu vîta utilă care decal sau de curți construite, respectiv terenuri degradabile, neproductive se va aplica o reducere asupra prețului terenului înrînd cu 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 207088 UAT Craiova, nr. cerere 114929 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <b>F16/693/2008: CUI 24317899</b> <b>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</b> <b>Tel: 0728977411; 0766444770</b> <b>e-mail: pfablanariu@gmail.com</b>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070707</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **- PROPRIETATE IMOBILIARA -**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 205 mp din acte si 542 mp din masuratori, si constructie cu Sed de 180 mp, cu regim de inaltime parter, cu destinatie hala productie
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218518 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218518 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapele 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 intravilan, situat în Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția 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 justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 5 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 205 mp din acte si 542 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 180 mp, cu regim de inaltime parter, cu destinatie hala productie
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218518 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218518 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>55.970,00 lei, echivalent a 11.317,59 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



<b>Cuprins</b>	
<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

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

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnatare. Mentionăm 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 terți 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 cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru

## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 5 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 193,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafața de 205 mp din acte și 542 mp din măsurători, și construcție cu Scd de 180 mp, cu regim de înălțime parter, cu destinație hala producție
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovița
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218518 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218518 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafețele expropriate vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

**Obiectivul de investiții :** “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investiții a fost declarat de utilitate publică și interes local.

Prin aceeași hotărâre, la art. 5, se aprobă declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

#### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:



**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 5 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 205 mp din acte si 542 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 180 mp, cu regim de inaltime parter, cu destinatie hala productie
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218518 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218518 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)

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

**Valoarea justă de  
despagubire (în vederea  
exproprierii)**

**55.970,00 lei, echivalent a 11.317,59 euro**

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera că aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănarju Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarju Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 1**

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

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

#### **1.1. Identificarea clientului**

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 5 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 205 mp din acte si 542 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 180 mp, cu regim de inaltime parter, cu destinatie hala productie
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218518 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218518 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

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

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piata a imobilului ce face obiectul evaluării, in vederea cumpararii de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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.

#### **1.4. Solicitantul raportului**

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

#### **1.5. Beneficiarul raportului**

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



## **1.6. Destinatarii raportului**

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

## **1.7. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii**

### **Devieri de la standarde**

*SEV 100 pct. 60.1:* “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

*SEV 100 pct. 60.2:* „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate,

luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 218518 UAT Craiova, nr. cerere 114927 din 18.06.2022..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea S.C. VIDARA S.R.L.

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 218518, nr cerere 114927 din 18.06.2022, imobilul are următoarele sarcini:

- C5 Intabulare, drept de ipoteca, în valoare de 254751 lei și celelalte obligații de plată aferente creditului în favoarea RAIFFEISEN BANK S.A.



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

### **1.11. 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 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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

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

*Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspecția pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, acestea vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.



1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

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

### **1.15. Clauze de confidențialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.,**



Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 2

### Considerații generale despre evaluarea proprietății

#### 2.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productive.

Aeste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției** “Construire drum de legatură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată această analiză.

#### 2.2. Analiza pieței

##### 2.2.1. Definiția pieței

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

##### 2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## **CAPITOLUL 3**

### **Prezentarea datelor**

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

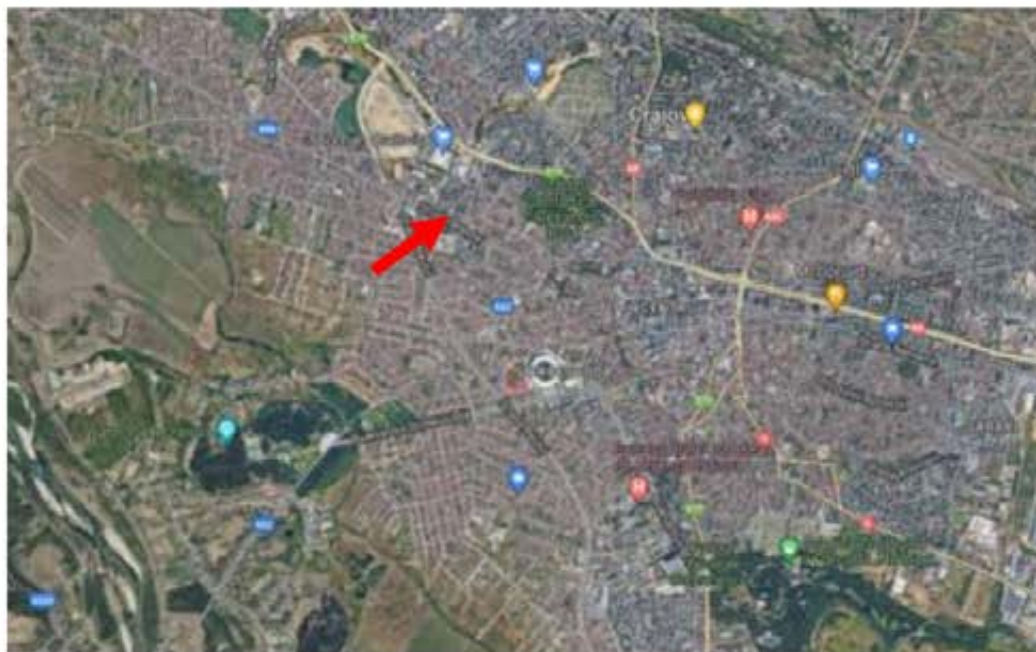
#### **3.1. Descrierea obiectivului de investiții**

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban afferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

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

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

Imobilul se află la în zona B a Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova







*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  
Corespunzător traficului auto  
Liniștit

*Gradul de poluare al zonei*  
*Ambient*

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Teren cu suprafata de 205 mp din acte si 542 mp din masuratori, si constructie cu Sed de 180 mp, cu regim de inaltime parter, cu destinatie hala productie

*Nr. cad.*

218518 pentru teren

*Carte funciara*

218518, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este acoperit partial cu o hala de productie metalica ce nu face obiectul evaluarii. Terenul este partial imprejmuit

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 5 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 205 mp din acte si 542 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 180 mp, cu regim de inaltime parter, cu destinatie hala productie
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita

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

<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218518 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218518 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>55.970,00 lei, echivalent a 11.317,59 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori



## CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

### Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 5 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 205 mp din acte si 542 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 180 mp, cu regim de inaltime parter, cu destinatie hala productie
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	218518 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	218518 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>55.970,00 lei, echivalent a 11.317,59 euro</b>

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

- Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii
- 2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru**

## ANEXE

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



## Anexa 1 Calcule

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea expropriării)</b>	<b>55.970,00 lei, echivalent a 11.317,59 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U.	in bloc de locuinte independente	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	5,750		3,450
Zona A1	5,060		3,100
Zona A2	4,830		2,875
Zona A3	4,715		2,415
Zona B	4,370		2,070
Zona C si Zona industriala Vest			1,600
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)			1,035

**Nota**

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive(toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona industriala Sud	690
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

**Nota.** Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie satului Livezi si Gura Vaii), Bucovat (sat rasedinta si Leamna de Jos ) , Pielesti (sat de rasedinta), Ghercesti (sat de rasedinta), Isalnita (sat de rasedinta)

Pentru subsecuri nelocuite, bove, mensarde nelocuite (poduri), adaposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

\* Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.

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

Municipiul Craiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Șirici pentru scări birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.100	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.875	1440	245
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.300	1.300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1150	230
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.950	900	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.840	920	180
Zona D (Bucșani Localități limitrofe orașului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.720	860	170
Zona B-E și B-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1.150	200

Pentru subsolul necoborât, toacă, mansardă necoborâtă (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea fundației/corpului utilă.

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează coeficient valorii înrând cu suprafața utilă.

Pentru case la nou valoarea se determină cu 50%.

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale locale (construcții de tipul seproane, cobeli, stucuri), reprezintă 20% din valoarea anexelor gospodărești.

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazi, petole, etc.

LEI/P.F.A.U.

Casa	270
Anexe gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobile mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%.

Pentru imobile construite în perioade anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %.

Pentru imobile a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planșurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă cu numărul suprafeței construite, se va determina suprafața construită de înălțimi prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de etaje, urmând a se procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită de înălțimi.

Plăcine și terase

lei/P.F.A.U.

Plăcină	400
Terasă, chiocșuri de vară	170

Teren

LEI/P.F.

Zona A0	0,800
Zona A1	1,700
Zona A2	1,150
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri <5000 mp	200
Zona Industriala Vest - terenuri >5000 mp	100
Estivarian Craiova	20
Intervilan Localități limitrofe	20
Zona B-E	110
Zona B-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit aspectul valorii unitare în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, valoarea se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localităților limitrofe orașului Craiova, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

Pentru terenurile intravilane aferente localităților limitrofe, se va aplica direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova și localităților limitrofe ([Link spre lista localităților Podar](#)), se va aplica direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost omisiunile: Carnea, Mălu Mare, Podar (secțiunile 1001 și 1002 Vale), Bucovaș (partea de nord) și Leamna de Jos.

Podar (partea de nord), Chiriac (partea de nord), Idrău (partea de nord).

Pentru terenurile extravilane aferente localității Podar, indiferent dacă au deschidere la drumurile europene, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

\* Valoarea dezmembrărilor dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea terenului.

Pentru terenurile intravilane cu viza utilă care au fost construite, respectiv terenuri degradate, neconstruite se va aplica o reducere asupra prețului terenului înrând cu 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista propietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 218518 UAT Craiova, nr. cerere 114927 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070708</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 223,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 663 mp din acte si 663 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Raului , Nr. 5A, Jud. Dolj, (fost str Raului nr 5)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	201791 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	201791 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapele 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 intravilan, situat în Mun. Craiova, Str Raului , Nr. 5A, Jud. Dolj, (fost str Raului nr 5).*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, de către Municipiul Craiova.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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



**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 6 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 223,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 663 mp din acte si 663 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Raului , Nr. 5A, Jud. Dolj, (fost str Raului nr 5)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	201791 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	201791 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>64.670,00 lei, echivalent a 13.076,80 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL- DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să



favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 6 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 223,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 663 mp din acte si 663 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Raului , Nr. 5A, Jud. Dolj, (fost str Raului nr 5)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	201791 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	201791 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

**Obiectivul de investitii :** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investitii a fost declarant de utilitate publica si interes local.

Prin aceeași hotărâre, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publica de interes local “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Publici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**



**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă de despăgubire* și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 6 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 223,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 663 mp din acte si 663 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Raului , Nr. 5A, Jud. Dolj, (fost str Raului nr 5)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	201791 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	201791 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>64.670,00 lei, echivalent a 13.076,80 euro</b>

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

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea expropriării pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 1

### Termenii de referință ai evaluării

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

#### 1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 6 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 223,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 663 mp din acte si 663 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Raului , Nr. 5A, Jud. Dolj, (fost str Raului nr 5)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	201791 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	201791 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

#### 1.3. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova..*

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

#### 1.4. Solicitantul raportului

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

#### 1.5. Beneficiarul raportului

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

#### 1.6. Destinatarul raportului

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



## 1.7. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 201791 UAT Craiova, nr. cerere 1149140 din 18.06.2022..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea TUTU FLOREA și ANGHEL MARIA MADALINA

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 201791, nr cerere 114914 din 18.06.2022, imobilul este liber de sarcini

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



### **1.11. 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 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspectia pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspectiei. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspectiei proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.



2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost pusela dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea

menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

### **1.15. Clauze de confidentialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,

Blănarîu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarîu Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 2**

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

#### **2.1. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției** “Construire drum de legatură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată această analiză.

#### **2.2. Analiza pieței**

##### **2.2.1. Definiția pieței**

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

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

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru crearea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

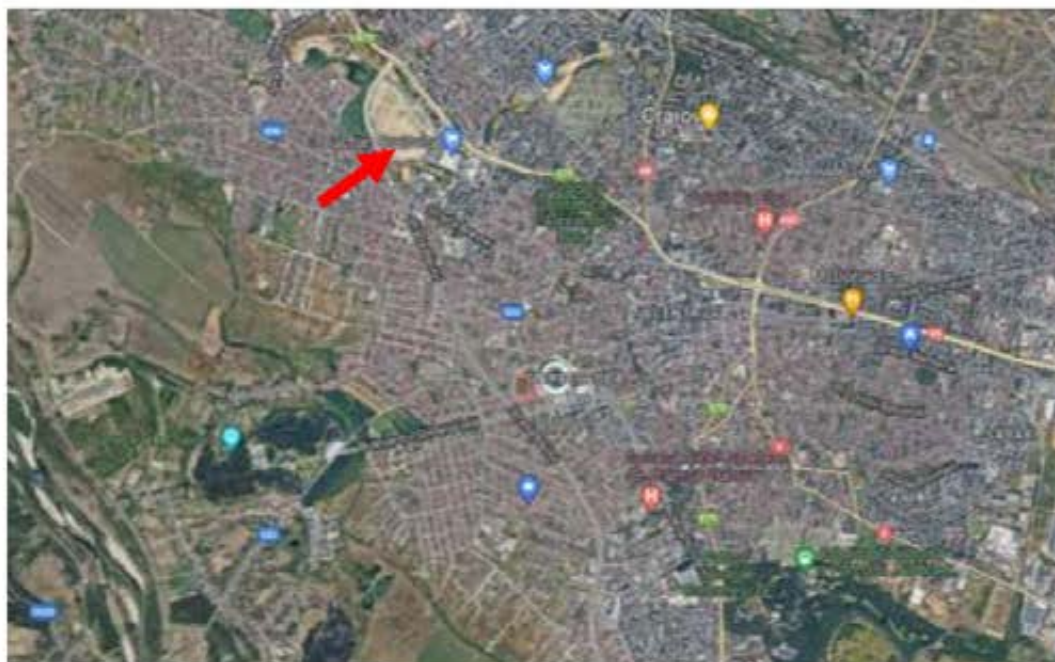
#### 3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., și partial imobile curti-constructii cu și fără constructii proprietati private / în indiviziune și partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban aferent arterelor majore de circulatii și a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Mun. Craiova, Str Raului , Nr. 5A, Jud. Dolj, (fost str Raului nr 5)







*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  
Corespunzător traficului auto  
Liniștit

*Gradul de poluare al zonei*  
*Ambient*

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Teren cu suprafata de 663 mp din acte si 663 mp din masuratori

*Nr. cad.*

201791 pentru teren

*Carte funciara*

201791, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este liber de constructii si acoperit de vegetatie

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 6 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA și ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 223,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 663 mp din acte și 663 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Raului , Nr. 5A, Jud. Dolj, (fost str Raului nr 5)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	201791 pentru teren

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

<b>Carte Funciara</b>	201791 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>64.670,00 lei, echivalent a 13.076,80 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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



## CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

### Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 6 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 223,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 663 mp din acte si 663 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Raului , Nr. 5A, Jud. Dolj, (fost str Raului nr 5)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	201791 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	201791 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>64.670,00 lei, echivalent a 13.076,80 euro</b>

- *Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrării si intabularii*

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

- 2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru**



## ANEXE

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



**Anexa 1 Calcule**

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>64.670,00 lei, echivalent a 13.076,80 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U. in bloc de locuinte	LEI/M.P.A.U. independent
Zona A0	5,750	3,450
Zona A1	5,060	3,100
Zona A2	4,830	2,875
Zona A3	4,715	2,415
Zona B	4,370	2,070
Zona C si Zona Industriala Vest		1,600
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)		1,035

**Nota**

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive(toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	-
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona Industriala Sud	680
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

**Nota.** Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (enclavate satului Livezi si Gura Vasi), Bucovat (sat resedinta si Leamna de Jos ) Pielesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Isahita (sat de resedinta)

Pentru subeoluri nelocuite, boxe, mansarde nelocuite (poduri), adposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

\* Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.

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

Municipal Crăiova

ANEXA A8

Casa fără teren inclusiv anexa și garaj independente

Orbit pentru cazul terenurilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.500	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,875	1440	248
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,950	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1180	238
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,950	860	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,540	820	180
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Crăiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,720	860	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1.150	200

Pentru subsolul necuștat, boxa, marșarde necuștate (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală suprafața utilă

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceeași valoare bruto cât de suprafața utilă

Pentru case la nou valoare se diminuează cu 50%

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tip scolare, colibe, etc-etc), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, garaje, etc.

LEI/M.P.A.U.

Casa	210
Anexa gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%

Pentru imobilele construite în perioade anterioare 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %

Pentru imobilele a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată.

Pachete și terase

lei/M.P.A.U.

Pachete	400
Terasa, chiocșuri de vară	110

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	2.800
Zona A1	1.700
Zona A2	1.500
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri < 5000 mp	200
Zona Industriala Vest - terenuri > 5000 mp	120
Estivări Crăiova	20
Intervilan Localități limitrofe	80
Zona N-E	110
Zona S-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extindere aferente localităților limitrofe orașului Crăiova, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

Pentru terenurile intervenționale aferente localităților limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp. Pentru terenurile extindere aferente Muș, Crăiova și localităților limitrofe (cu excepția localității Podari), ce au acces direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitate limitrofe orașului Crăiova au fost considerate: Cernea, Mălu Mare, Podari (cu excepția satului Livizi și Curs Val), Jucovici (sat rezidențial și Leamna de Jos).

\* Păduri (sat de rezidență), Ghiceni (sat de rezidență), Iștea (sat de rezidență).

Pentru terenurile extindere aferente localității Podari, indiferent dacă au deschidere la drumuri europene, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

\* Valoarea de depreciere a dreptului de proprietate imobiliare reprezintă 20% din valoarea bunului.

Pentru terenurile intervenționale cu altă utilizare decât cea de curți construite, respectiv ( terenuri degradate, reproductivă) se va aplica o reducere asupra prețului terenului intervenționale de 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista propietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 201791 UAT Craiova, nr. cerere 1149140 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.,</b> <b>F16/693/2008: CUI 24317899</b> <b>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul</b> <b>Dolj.</b> <b>Tel: 0728977411; 0766444770</b> <b>e-mail: pfablanariu@gmail.com</b>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070709</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **- PROPRIETATE IMOBILIARA -**

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 156,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 712 mp din acte si 749 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 3, Jud. Dolj, fost FN (zona Lac Craiovita)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	209934 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	209934 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Evaluator membru corporatist ANEVAR**  
**Autorizatie ANEVAR nr. 10737**

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapele 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 intravilan, situat în Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 3, Jud. Dolj, fost FN (zona Lac Craiova)*.

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, de către Municipiul Craiova.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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



**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 8 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 156,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 712 mp din acte si 749 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 3, Jud. Dolj, fost FN (zona Lac Craiovita)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	209934 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	209934 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>45.240,00 lei, echivalent a 9.147,90 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



<b>Cuprins</b>	
<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm 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 cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 8 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 156,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 712 mp din acte si 749 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 3, Jud. Dolj, fost FN (zona Lac Craiovita)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	209934 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	209934 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

**Obiectivul de investitii :** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investitii a fost declarant de utilitate publica si interes local.

Prin aceeași hotărâre, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publica de interes local “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O *„deviere de la standarde”* reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*„ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**



**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă de despăgubire* și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 8 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 156,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 712 mp din acte si 749 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 3, Jud. Dolj, fost FN (zona Lac Craiovita)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	209934 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	209934 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>45.240,00 lei, echivalent a 9.147,90 euro</b>

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

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 1**

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

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

#### **1.1. Identificarea clientului**

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 8 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 156,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 712 mp din acte si 749 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Riului, Nr. 3, Jud. Dolj, fost FN (zona Lac Craiovită)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	209934 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	209934 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

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

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova..*

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

#### **1.4. Solicitantul raportului**

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

#### **1.5. Beneficiarul raportului**

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

#### **1.6. Destinatarul raportului**

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



## 1.7. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 209934 UAT Craiova, nr. cerere 114926 din 18.06.2022..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea TUTU FLOREA și ANGHEL MARIA MADALINA

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 209934, nr cerere 114926 din 18.06.2022, imobilul este liber de sarcini

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



### **1.11. 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 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspectia pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspectiei. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspectiei proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.



2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost pusela dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea

menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

### **1.15. Clauze de confidențialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,

Blănaru Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 2**

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

#### **2.1. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie sa fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criteria trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată aceasta analiză.

#### **2.2. Analiza pieței**

##### **2.2.1. Definiția pieței**

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

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

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

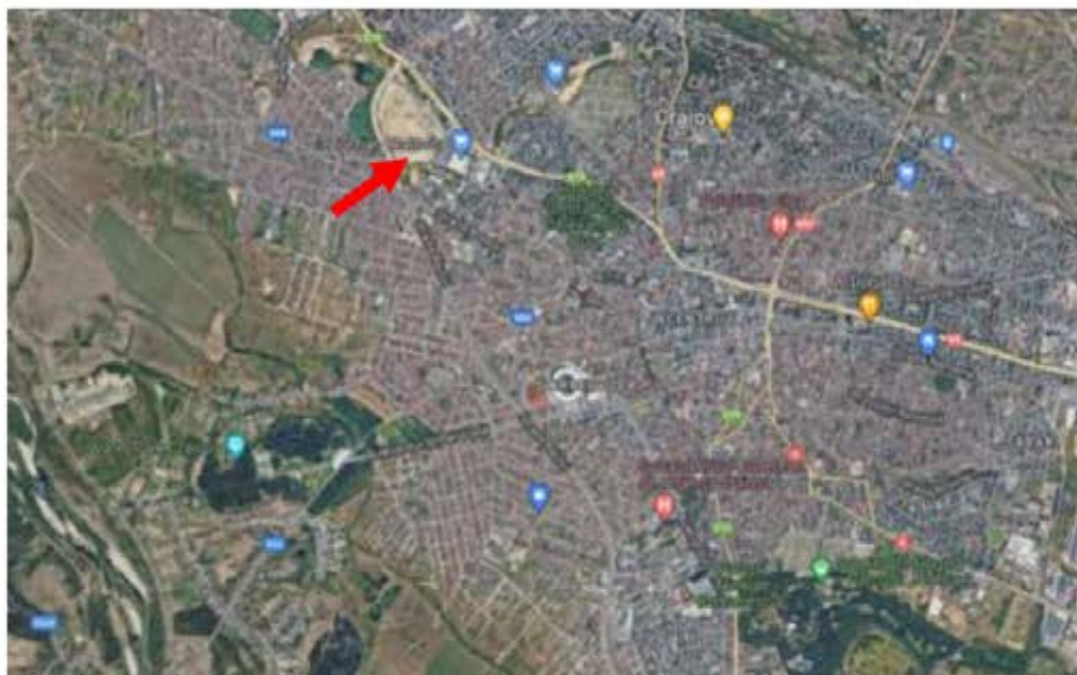
#### 3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban aferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 3, Jud. Dolj, fost FN (zona Lac Craiovită)







*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*  
*Ambient*

Corespunzător traficului auto  
Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Teren cu suprafata de 712 mp din acte si 749 mp din masuratori

*Nr. cad.*

209934 pentru teren

*Carte funciara*

209934, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este liber de constructii si acoperit de vegetatie

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 8 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 156,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 712 mp din acte si 749 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 3, Jud. Dolj, fost FN (zona Lac Craiovit)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B

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

<b>Nr. cad.</b>	209934 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	209934 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>45.240,00 lei, echivalent a 9.147,90 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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



## **CAPITOLUL 5**

### **Opinia evaluatorului**

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

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 8 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TUTU FLOREA si ANGHEL MARIA MADALINA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 156,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 712 mp din acte si 749 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str Rîului, Nr. 3, Jud. Dolj, fost FN (zona Lac Craiovită)
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	209934 pentru teren
<b>Carte Funciara</b>	209934 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>45.240,00 lei, echivalent a 9.147,90 euro</b>

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

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*
  
- *2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



## ANEXE

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



## Anexa 1 Calcule

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea expropriării)</b>	<b>45.240,00 lei, echivalent a 9.147,90 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U. in bloc de locuinte independente	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	5,750	3,450
Zona A1	5,060	3,100
Zona A2	4,830	2,875
Zona A3	4,715	2,415
Zona B	4,370	2,070
Zona C si Zona industriala Vest		1,600
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)		1,035

**Nota**

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive(toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona industriala Sud	690
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

**Nota.** Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie satului Livezi si Gura Vaii), Bucovat (sat rasedinta si Leamna de Jos ) , Pielesti (sat de rasedinta), Ghercesti (sat de rasedinta), Isalnita (sat de rasedinta)

Pentru subsecuri nelocuibile, bove, mensarde nelocuibile (poduri), adaposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

\* Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.

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

Municipiul Craiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Șirici pentru scări birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- -LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- -LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.100	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.875	1440	245
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.300	1.300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1150	230
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.950	900	220
Zona C și Zona Industrială Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.840	920	180
Zona D (Bucșani Localități limitrofe orașului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.720	860	170
Zona B-E și B-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1.150	200

Pentru subsolul necușabile, toace, mansarde necușabile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea frației/cușabilei utile.

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează coeficient valorii înrând cu suprafața utilă.

Pentru case la nou valoarea se determină cu 50%.

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale locale (construcții de tipul seproane, cobeli, stucuri), reprezintă 20% din valoarea anexelor gospodărești.

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazi, petole, etc.

LEI/P.F.A.U.

Casa	270
Anexe gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobile mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea frației cu 50%.

Pentru imobile construite în perioade anilor 1977-2010 se va reduce valoarea frației cu 20 %.

Pentru imobile a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planșurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numărul suprafețe construite, se va determina suprafața construită de înălțimi prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de etaje, urmând a se procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită de înălțimi.

Plăcuțe și terase

lei/P.F.A.U.

Plăcuțe	400
Terasă, chiocșuri de vară	170

Teren

LEI/P.F.

Zona A0	0,800
Zona A1	1,700
Zona A2	1,150
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industrială Vest - terenuri <5000 mp	200
Zona Industrială Vest - terenuri >5000 mp	100
Estivăriile Craiova	20
Intervilan Localități limitrofe	20
Zona B-E	110
Zona B-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit aspectul valorii unitare în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, valoarea se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localităților limitrofe orașului Craiova, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

Pentru terenurile intravilane aferente localităților limitrofe, se va aplica direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova și localităților limitrofe ([Link spre lista localităților Podar](#)), se va aplica direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carnea, Mălu Mare, Podar (secțiile satului Ureid și Gura Văii), Bucova (sat de reședință și Leamna de Jos.)

Palatul (sat de reședință), Chiriac (sat de reședință), Iatrău (sat de reședință)

Pentru terenurile extravilane aferente localității Podar, indiferent dacă au deschidere la drumurile europene, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

\* Valoarea dezmembrărilor dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea terenului.

Pentru terenurile intravilane cu vîta utilă care decal sau de curți construite, respectiv terenuri degradate, neproductive se va aplica o reducere asupra prețului terenului înrînd cu 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 209934 UAT Craiova, nr. cerere 114926 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070710</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **- PROPRIETATE IMOBILIARA -**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 514,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 939 mp din acte si 927 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Jud. Dolj, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	6232
<b>Carte Funciara</b>	213097 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Evaluator membru corporatist ANEVAR**  
**Autorizatie ANEVAR nr. 10737**

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapele 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 intravilan, situat în Mun. Craiova, Jud. Dolj, zona Lac Craiova.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția 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 justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 15 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	S.C. VIDARA S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 514,00 mp,
Imobil actual	Teren cu suprafata de 939 mp din acte si 927 mp din masuratori
Adresa imobil	Mun. Craiova, Jud. Dolj, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	6232
Carte Funciara	213097 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>149.060,00 lei, echivalent a 30.141,14 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blănarțu



<b>Cuprins</b>	
<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

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

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

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să



favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 15 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 514,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafața de 939 mp din acte și 927 mp din măsuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Jud. Dolj, zona Lac Craiovița
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	6232
<b>Carte Funciara</b>	213097 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafețele expropriate vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

**Obiectivul de investiții :** “Construire drum de legatură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investiții a fost declarat de utilitate publică și interes local.

Prin aceeași hotărâre, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “Construire drum de legatură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O *„deviere de la standarde”* reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*„ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**



**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă de despăgubire* și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 15 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 514,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 939 mp din acte si 927 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Jud. Dolj, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	6232
<b>Carte Funciara</b>	213097 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>149.060,00 lei, echivalent a 30.141,14 euro</b>

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

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,

Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarîu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 1

### Termenii de referință ai evaluării

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

#### 1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 15 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 514,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 939 mp din acte si 927 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Jud. Dolj, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	6232
<b>Carte Funciara</b>	213097 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

#### 1.3. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piata a imobilului ce face obiectul evaluării, in vederea cumpararii de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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.

#### 1.4. Solicitantul raportului

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

#### 1.5. Beneficiarul raportului

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

#### 1.6. Destinatarii raportului

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



## 1.7. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea S.C. VIDARA S.R.L.

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 213097, nr cerere 114944 din 19.06.2022, imobilul are următoarele sarcini:

- C3 Intabulare, drept de ipoteca, în valoare de 254751 lei și celelalte obligații de plată aferente creditului în favoarea RAIFFEISEN BANK S.A.

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



### **1.11. 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 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspectia pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspectiei. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspectiei proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.



2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost pusela dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea

menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

### **1.15. Clauze de confidentialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,

Blănarium Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarium Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 2**

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

#### **2.1. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie sa fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criteria trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiții** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată aceasta analiză.

#### **2.2. Analiza pieței**

##### **2.2.1. Definiția pieței**

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

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

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

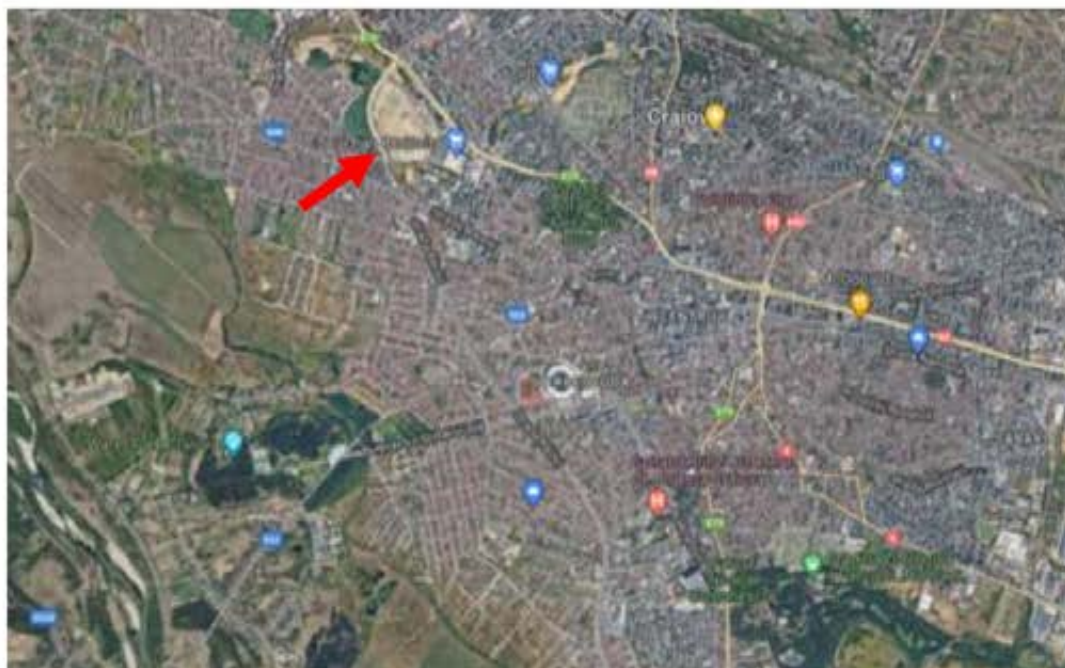
#### 3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban aferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Mun. Craiova, Jud. Dolj, zona Lac Craiova







*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*

*Ambient*

Corespunzător traficului auto

Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Teren cu suprafata de 939 mp din acte si 927 mp din masuratori

*Nr. cad.*

6232

*Carte funciara*

213097, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este acoperit cu o hala in curst de coonstructie ce nu face obiectul evaluarii

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 15 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 514,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 939 mp din acte si 927 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Jud. Dolj, zona Lac Craiovița
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	6232

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

<b>Carte Funciara</b>	213097 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>149.060,00 lei, echivalent a 30.141,14 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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



## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

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

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 15 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. VIDARA S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 514,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 939 mp din acte si 927 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Jud. Dolj, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	6232
<b>Carte Funciara</b>	213097 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>149.060,00 lei, echivalent a 30.141,14 euro</b>

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

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

- 2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru**



## ANEXE

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



## Anexa 1 Calcule

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>149.060,00 lei, echivalent a 30.141,14 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U. in bloc de locuinte	LEI/M.P.A.U. independent
Zona A0	5,750	3,450
Zona A1	5,060	3,100
Zona A2	4,830	2,875
Zona A3	4,715	2,415
Zona B	4,370	2,070
Zona C si Zona Industriala Vest		1,600
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)		1,035

**Nota**

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive(toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	-
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona Industriala Sud	680
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

**Nota.** Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (enclavate satului Livezi si Gura Vasi), Bucovat (sat resedinta si Lemna de Jos ) Pielesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Isahita (sat de resedinta)

Pentru subeoluri nelocuite, boxe, mansarde nelocuite (poduri), adposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

\* Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.

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

Municipal Crăiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexa și garaje independente

Orbit pentru cazul terenurilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.500	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,875	1440	248
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,990	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1180	238
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,950	860	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,840	820	180
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Crăiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,720	860	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1.150	200

Pentru subsolul necuștat, boxa, marșand necuștat (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală suprafața utilă

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceeași valoare bruto cât de suprafața utilă

Pentru case la nou valoare se diminuează cu 50%

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tip scoperă, colibe, etc-etc) reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, garaje, etc.

LEI/M.P.A.U.

Casa	210
Anexa gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%

Pentru imobilele construite în perioade anterioare 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %

Pentru imobilele a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scaderea unui procent de 20% din suprafața construită

În situație când pe planurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se procedea la scaderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată

Pachete și terase

lei/M.P.A.U.

Pachete	400
Terasa, chiocșuri de vară	110

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	2.800
Zona A1	1.700
Zona A2	1.500
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri <=500 mp	200
Zona Industriala Vest - terenuri >500 mp	120
Estivări Crăiova	20
Intervilan Localități limitrofe	80
Zona N-E	110
Zona S-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară în LEI/mp

Pentru drumuri de acces, ale private se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul

Pentru terenurile extindere aferente localităților limitrofe orașului Crăiova, valoarea va fi prelucrată din anexa Z

Pentru terenurile intervenționale aferente localităților limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp  
Pentru terenurile extindere aferente Muș, Crăiova și localităților limitrofe (cu excepția localității Podari), ce au acces direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp

\* Localitate limitrofe orașului Crăiova au fost considerate: Cernea, Măruș, Podari (cu excepția satului Livizi și Ours Val),Jucovici (sat rezidențial și Leamna de Jos )

\*Pachet (sat de rezidență), Chiocșii (sat de rezidență), Iarșca (sat de rezidență)

Pentru terenurile extindere aferente localității Podari, indiferent dacă au deschidere la drumuri europene, valoarea va fi prelucrată din anexa Z

\* Valoarea decontabilității dreptului de proprietate imobiliare reprezintă 20% din valoarea bunului.

Pentru terenurile intervenționale cu altă utilizare decât cea de curți construite, respectiv ( terenuri degradate, reproductivă) se va aplica o reducere asupra prețului terenului intervenționale de 40%

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.,</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070711</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar</b>	GHITA ANETA si GHITA VIOREL
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 385 mp din acte si 389 mp din masuratori, si constructiile 250916-C1 locuinta cu regim de inaltime parter, suprafata construita la sol de 40 mp, suprafata desfasurata 40 mp si 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata con
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	250916
<b>Carte Funciara</b>	250916 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din teren intravilan, situat în Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovită.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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



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

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 12 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	GHITA ANETA si GHITA VIOREL
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 385 mp din acte si 389 mp din masuratori, si constructiile 250916-C1 locuinta cu regim de inaltime parter, suprafata construita la sol de 40 mp, suprafata desfasurata 40 mp si 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata con
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovita
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	250916
<b>Carte Funciara</b>	250916 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>65.250,00 lei, echivalent a 13.194,08 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



<b>Cuprins</b>	
<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

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

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

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

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

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 favorizeaza cauza clientului în funcție de opinia curenta.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 12 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	GHITA ANETA si GHITA VIOREL
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 385 mp din acte si 389 mp din masuratori, si constructiile 250916-C1 locuinta cu regim de inaltime parter, suprafata construita la sol de 40 mp, suprafata desfasurata 40 mp si 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata con
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	250916
<b>Carte Funciara</b>	250916 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

**Obiectivul de investitii :** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investitii a fost declarat de utilitate publica si interes local.

Prin aceeasi hotarare, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publica de interes local “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, in vederea expropriării proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de catre Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

#### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:



**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 12 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	GHITA ANETA si GHITA VIOREL
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 385 mp din acte si 389 mp din masuratori, si constructiile 250916-C1 locuinta cu regim de inaltime parter, suprafata construita la sol de 40 mp, suprafata desfasurata 40 mp si 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata con
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovită
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	250916
<b>Carte Funciara</b>	250916 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)

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

**Valoarea justă de  
despagubire (în vederea  
exproprierii)**

**65.250,00 lei, echivalent a 13.194,08 euro**

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analiza raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,

Blănarju Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarju Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 1**

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

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

#### **1.1. Identificarea clientului**

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 12 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	GHITA ANETA si GHITA VIOREL
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 385 mp din acte si 389 mp din masuratori, si constructiile 250916-C1 locuinta cu regim de inaltime parter, suprafata construita la sol de 40 mp, suprafata desfasurata 40 mp si 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata con
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiova
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	250916
<b>Carte Funciara</b>	250916 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

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

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piata a imobilului ce face obiectul evaluării, in vederea cumpararii de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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.

#### **1.4. Solicitantul raportului**

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

#### **1.5. Beneficiarul raportului**

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



## **1.6. Destinatarii raportului**

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

## **1.7. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii**

### **Devieri de la standarde**

*SEV 100 pct. 60.1:* “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

*SEV 100 pct. 60.2:* „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate,

luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea GHITA ANETA și GHITA VIOREL

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 250916 nr cerere 114916 din 18.06.2022, imobilul este liber de sarcini

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



### **1.11. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspecția pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, acestea vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.



1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

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

### **1.15. Clauze de confidențialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.,**



Administrator,

Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru

## **CAPITOLUL 2**

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

#### **2.1. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie sa fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criteria trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată aceasta analiză.

#### **2.2. Analiza pieței**

##### **2.2.1. Definiția pieței**

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

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

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## **CAPITOLUL 3**

### **Prezentarea datelor**

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

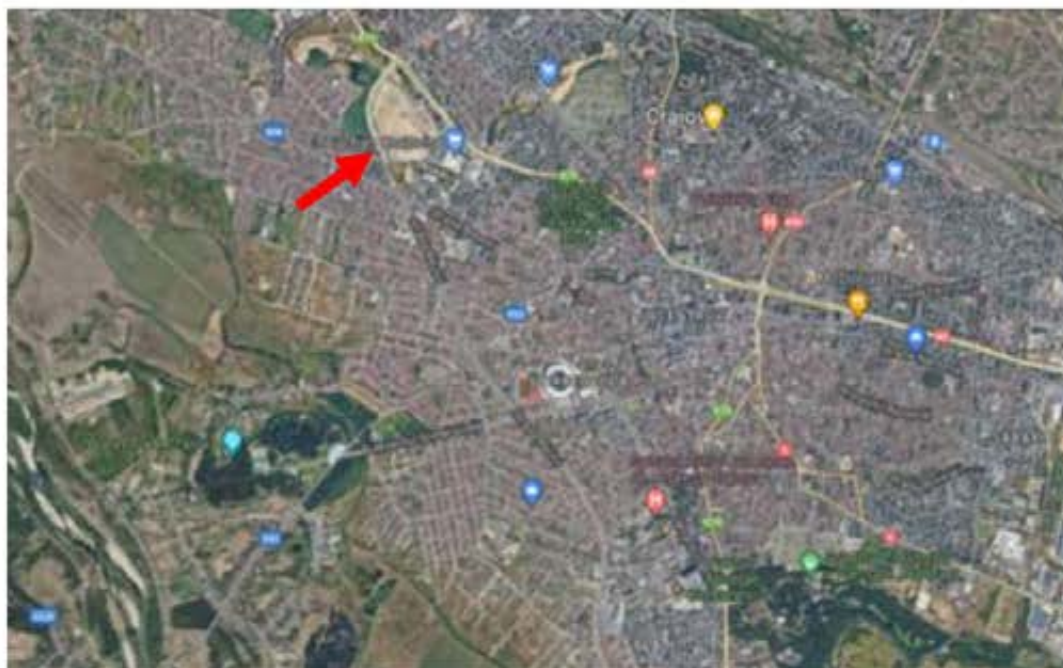
#### **3.1. Descrierea obiectivului de investitii**

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban afferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

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

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

Imobilul se află la în zona B a Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiova







*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*

*Ambient*

Corespunzător traficului auto

Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Teren cu suprafata de 385 mp din acte si 389 mp din masuratori, si constructiile 250916-C1 locuinta cu regim de inaltime parter, suprafata construita la sol de 40 mp, suprafata desfasurata 40 mp si 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata con

*Nr. cad.*

250916

*Carte funciara*

250916, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este acoperit cu constructiile C1 si C2 intabulate si constructiile C3 si C4 neintabulate, ce nu fac obiectul evaluarii. Terenul este imprejmuit

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 12 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	GHITA ANETA si GHITA VIOREL
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 385 mp din acte si 389 mp din masuratori, si constructiile 250916-C1 locuinta cu regim de inaltime parter, suprafata construita la sol de 40 mp, suprafata desfasurata 40 mp si 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata con
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovita

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

<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	250916
<b>Carte Funciara</b>	250916 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>65.250,00 lei, echivalent a 13.194,08 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori



## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

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

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 12 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	GHITA ANETA si GHITA VIOREL
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Teren cu suprafata de 385 mp din acte si 389 mp din masuratori, si constructiile 250916-C1 locuinta cu regim de inaltime parter, suprafata construita la sol de 40 mp, suprafata desfasurata 40 mp si 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata con
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovită
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	250916
<b>Carte Funciara</b>	250916 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>65.250,00 lei, echivalent a 13.194,08 euro</b>

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*
- *2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A.;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat**

## ANEXE

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



## Anexa 1 Calcule

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea expropriării)</b>	<b>65.250,00 lei, echivalent a 13.194,08 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U.	in bloc de locuinte independente	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	5,750		3,450
Zona A1	5,060		3,100
Zona A2	4,830		2,875
Zona A3	4,715		2,415
Zona B	4,370		2,070
Zona C si Zona industriala Vest			1,600
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)			1,035

**Nota**

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive(toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona industriala Sud	690
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

**Nota.** Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie satului Livezi si Gura Vaii), Bucovat (sat rasescinta si Leamna de Jos ) , Pielesti (sat de rasescinta), Ghercesti (sat de rasescinta), Isalnita (sat de rasescinta)

Pentru subsecuri nelocuite, bove, mensarde nelocuite (poduri), adaposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

\* Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.

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

Municipiul Craiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Șirici pentru scări birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.100	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.875	1440	245
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.300	1.300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1150	230
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.950	900	220
Zona C și Zona Industrială Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.840	920	180
Zona D (Blocuri Localități Întroafe orașului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1.720	860	170
Zona B-E și B-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2.300	1.150	200

Pentru subsolul necușibile, toacă, mansarde necușibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea frației/cușetei utile.

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează coeficient valorii înrând cu suprafața utilă.

Pentru case la nou valoarea se determină cu 50%.

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale locale (construcții de tipul seproane, cobeli, stucuri), reprezintă 20% din valoarea anexelor gospodărești.

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazi, petole, etc.

LEI/P.F.A.U.

Casa	270
Anexe gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobile mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea frației cu 50%.

Pentru imobile construite în perioade anilor 1977-2010 se va reduce valoarea frației cu 20 %.

Pentru imobile a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scederea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planșurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numărul suprafețe construite, se va determina suprafața construită de înălțimi prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de etaje, urmând a se procedea la scederea unui procent de 20% din suprafața construită de înălțimi.

Plăci și terase

lei/P.F.A.U.

Plăci	400
Terasă, chiocșuri de vară	170

Teren

LEI/P.F.

Zona A0	0,800
Zona A1	1,700
Zona A2	1,150
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industrială Vest - terenuri <5000 mp	200
Zona Industrială Vest - terenuri >5000 mp	100
Estivarian Craiova	20
Intervilan Localități Întroafe	20
Zona B-E	110
Zona B-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit aspectul valorii unitare în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, valoarea se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localităților Întroafe orașului Craiova, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

Pentru terenurile intravilane aferente localităților Întroafe, se va aplica direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova și localităților Întroafe ([Link spre lista localităților Podar](#)), se va aplica direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitățile Întroafe orașului Craiova au fost omologate: Carnea, Mălu Mare, Podar (secțiile satului Urezi și Gura Văii), Sucevei (sat de reședință și Leamna de Jos.)

Plăci (sat de reședință), Chiocșii (sat de reședință), Întroafe (sat de reședință)

Pentru terenurile extravilane aferente localității Podar, indiferent dacă au deschidere la drumurile europene, valoarea va fi prelucrată din anexa 2.

\* Valoarea dezmembrărilor dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea terenului.

Pentru terenurile intravilane cu vîta utilă care au fost construite, respectiv terenuri degradate, neproductive se va aplica o reducere asupra prețului terenului înrînd cu 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070712</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar</b>	S.C. METALCOLECT S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	5999
<b>Carte Funciara</b>	236734 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etaplele 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 intravilan, situat în Neidentificat.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția 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 justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 16 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. METALCOLECT S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	5999
<b>Carte Funciara</b>	236734 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>14.500,00 lei, echivalent a 2.932,02 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL- DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să



favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 16 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	S.C. METALCOLECT S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 50,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	5999
<b>Carte Funciara</b>	236734 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafețele expropriate vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

**Obiectivul de investiții :** “Construire drum de legatură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investiții a fost declarat de utilitate publică și interes local.

Prin aceeași hotărâre, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “Construire drum de legatură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**



**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă de despăgubire* și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 16 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. METALCOLECT S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	5999
<b>Carte Funciara</b>	236734 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>14.500,00 lei, echivalent a 2.932,02 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 1

### Termenii de referință ai evaluării

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

#### 1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 16 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	S.C. METALCOLECT S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	5999
<b>Carte Funciara</b>	236734 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

#### 1.3. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piata a imobilului ce face obiectul evaluării, in vederea cumpararii de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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.

#### 1.4. Solicitantul raportului

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

#### 1.5. Beneficiarul raportului

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

#### 1.6. Destinatarii raportului

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



## 1.7. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea S.C. METALCOLECT S.R.L.

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 224544, nr cerere 114930 din 18.06.2022, imobilul este bliber de sarcini

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

### **1.11. 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 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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

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

*Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspecția pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei



non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost pusela dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o

trimitere la dreptul de proprietate, și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

### **1.15. Clauze de confidentialitate**

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

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

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

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

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

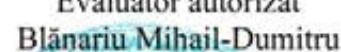
**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 2**

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

#### **2.1. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie sa fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criteria trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată aceasta analiză.

#### **2.2. Analiza pieței**

##### **2.2.1. Definiția pieței**

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

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

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local.  
Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

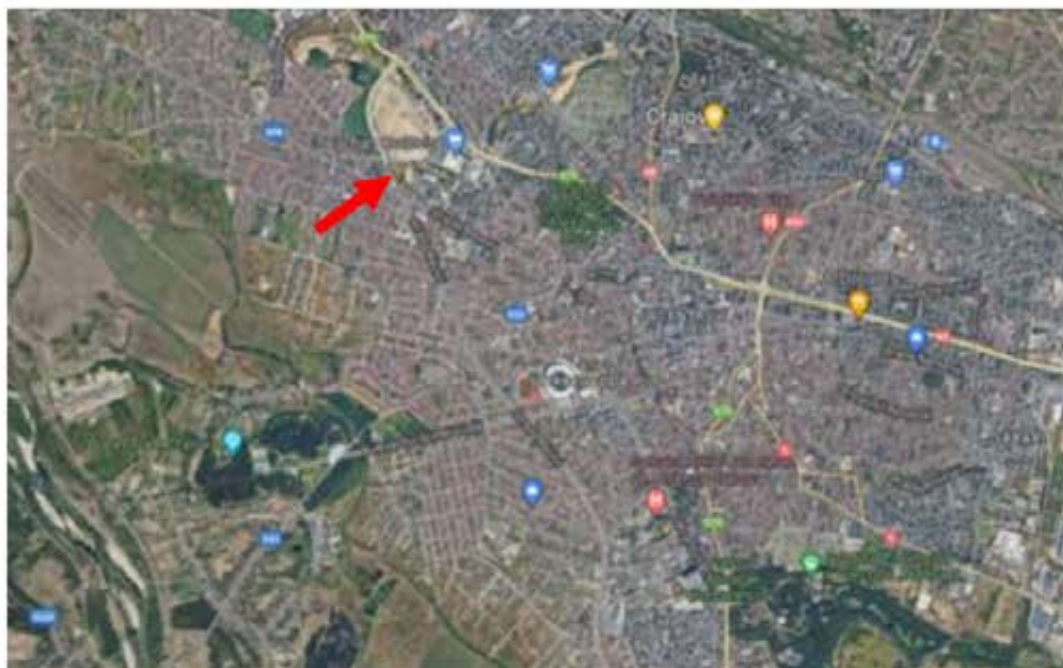
#### 3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersectia Calea Severinului – Bd. Tineretului pana la intersectia str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban afferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

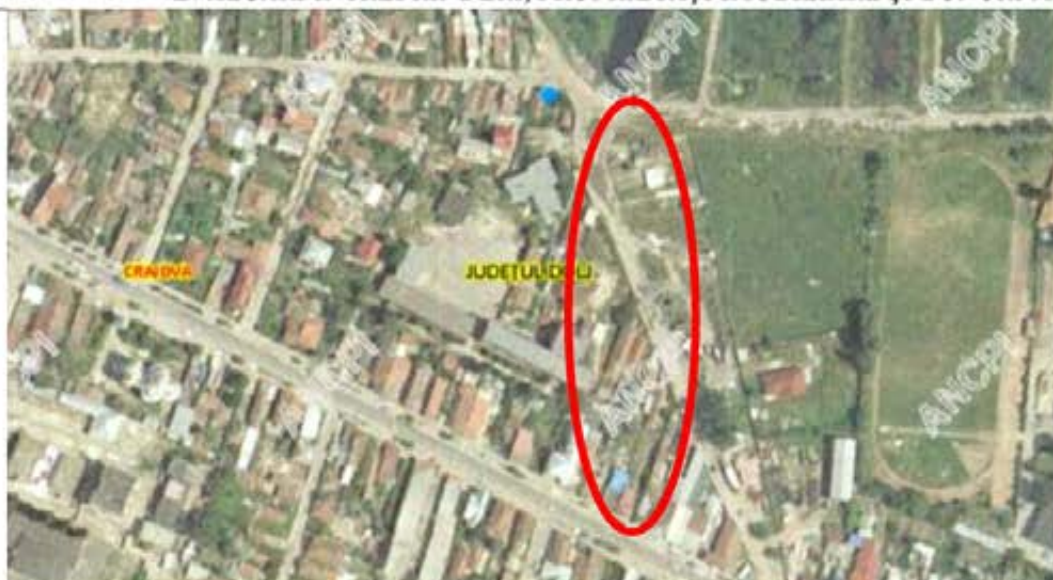
#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Neidentificat







*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*  
*Ambient*

Corespunzător traficului auto  
Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Neidentificat cadastral

*Nr. cad.*

5999

*Carte funciara*

236734, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Imobilul nu a putut fi identificat

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 16 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. METALCOLECT S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	5999

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

<b>Carte Funciara</b>	236734 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>14.500,00 lei, echivalent a 2.932,02 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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



## **CAPITOLUL 5**

### **Opinia evaluatorului**

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

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 16 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	S.C. METALCOLECT S.R.L.
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	5999
<b>Carte Funciara</b>	236734 a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>14.500,00 lei, echivalent a 2.932,02 euro</b>

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

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

- 2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



Evaluator autorizat

## ANEXE

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



**Anexa 1 Calcule**

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>14.500,00 lei, echivalent a 2.932,02 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U. in bloc de locuinte	LEI/M.P.A.U. independente
Zona A0	5,750	3,450
Zona A1	5,060	3,100
Zona A2	4,830	2,875
Zona A3	4,715	2,415
Zona B	4,370	2,070
Zona C si Zona Industriala Vest		1,600
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)		1,035

**Nota**

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive(toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	-
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona Industriala Sud	680
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

**Nota.** Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (enclavate satului Livezi si Gura Vasi), Bucovat (sat resedinta si Leamna de Jos ) Pielesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Isalnita (sat de resedinta)

Pentru subeoluri nelocuite, boxe, mansarde nelocuite (poduri), adposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

\* Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.

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

Municipal Crăiova

ANEXA A8

Casa fără teren inclusiv anexa și garaj independente

Orbit pentru cazul terenurilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.500	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,875	1440	248
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,990	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1180	238
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,950	860	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,540	820	180
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Crăiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,720	860	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1.150	200

Pentru subsolul necuștat, boxa, marșar, necuștat (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală suprafața utilă

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceeași valoare finală pond de suprafața utilă

Pentru case la nou valoare se diminuează cu 50%

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tip scoperie, colibe, etc-etc), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, garaje, etc.

LEI/M.P.A.U.

Casa	210
Anexa gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%

Pentru imobilele construite în perioade anterioare 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %

Pentru imobilele a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată.

Pachet al terenului

lei/M.P.A.U.

Pachete	400
Teren, obținuturi de vânz	110

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	2.890
Zona A1	1.730
Zona A2	1.130
Zona A3	890
Zona B	290
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri < 5000 mp	280
Zona Industriala Vest - terenuri > 5000 mp	120
Estivări Crăiova	20
Intervilan Localități limitrofe	80
Zona N-E	110
Zona S-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extindere aferente localităților limitrofe orașului Crăiova, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

Pentru terenurile extravilane aferente localităților limitrofe, se va avea acces direct la drumurile europene și certificate de înregistrare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.  
Pentru terenurile extravilane aferente Muș, Crăiova și localităților limitrofe (cu excepția localității Podari), se va avea acces direct la drumurile europene și certificate de înregistrare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitate limitrofe orașului Crăiova au fost considerate: Cernea, Mălu Mare, Podari (cu excepția satului Livici și Ours Val), Jucovici (sat rezidențial și Leamna de Jos )  
Păstori (sat de rezidență), Ghiceni (sat de rezidență), Iarșca (sat de rezidență)

Pentru terenurile extravilane aferente localității Podari, indiferent dacă au deschișura la drumuri europene, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

\* Valoarea decontabilității dreptului de proprietate înregistrare reprezintă 20% din valoarea bunului.

Pentru terenurile întindere cu alte utilizări decât cea de curți construite, respectiv ( terenuri degradate, reproductivă) se va aplica o reducere asupra prețului terenului întindere de 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070713</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar</b>	ANDRONESCU RODICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din teren intravilan, situat în Neidentificat.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția 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 justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 9 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	ANDRONESCU RODICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>29.000,00 lei, echivalent a 5.864,04 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL- DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să



favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru

## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 9 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	ANDRONESCU RODICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 100,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafețele expropriate vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

**Obiectivul de investiții :** “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investiții a fost declarat de utilitate publică și interes local.

Prin aceeași hotărâre, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**



**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă de despăgubire* și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 9 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	ANDRONESCU RODICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>29.000,00 lei, echivalent a 5.864,04 euro</b>

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

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 1

### Termenii de referință ai evaluării

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

#### 1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 9 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	ANDRONESCU RODICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

#### 1.3. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piata a imobilului ce face obiectul evaluării, in vederea cumpararii de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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.

#### 1.4. Solicitantul raportului

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

#### 1.5. Beneficiarul raportului

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

#### 1.6. Destinatarii raportului

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



## 1.7. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare



Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați..

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

Sarcini : beneficiarul raportului de evaluare nu a pus la dispoziție un extras de carte funciara

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

### **1.11. 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 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspecția pe proprietate în prezenta reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.



4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost pusela dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

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

### **1.15. Clauze de confidentialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,

Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 2

### Considerații generale despre evaluarea proprietății

#### 2.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.**

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată această analiză.

#### 2.2. Analiza pieței

##### 2.2.1. Definiția pieței

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

##### 2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

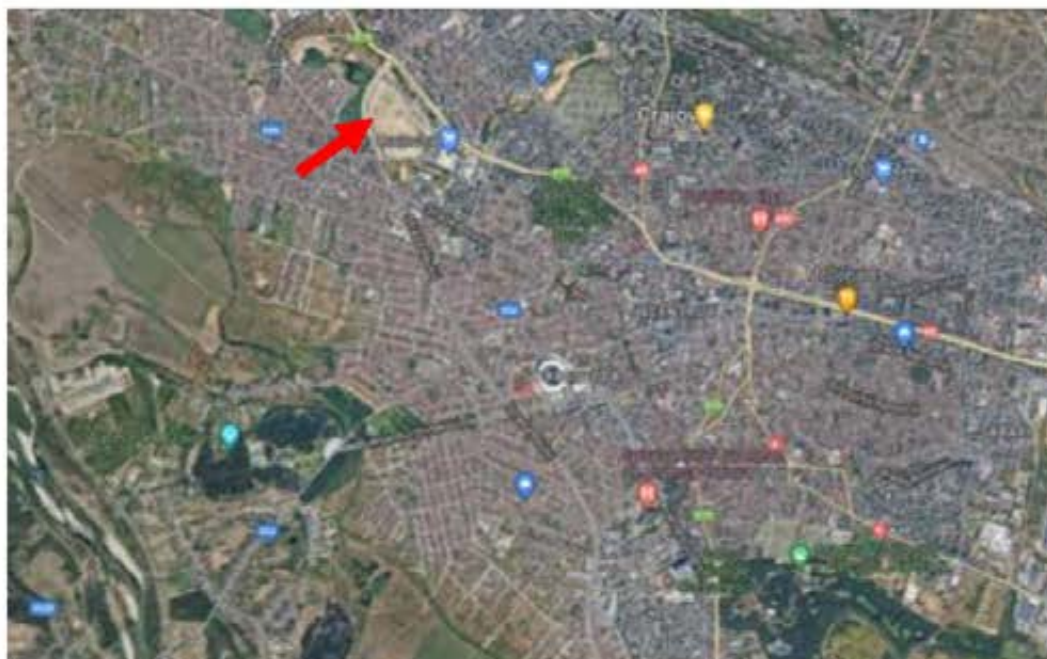
#### 3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban aferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

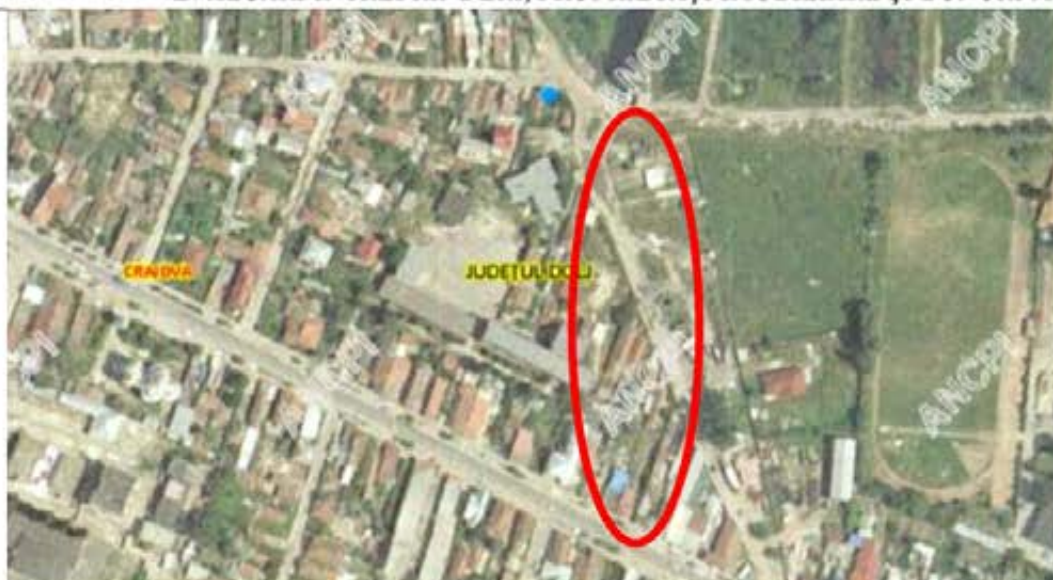
#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Neidentificat







*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*  
*Ambient*

Corespunzător traficului auto  
Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Neidentificat cadastral

*Nr. cad.*

Neidentificat

*Carte funciara*

Neidentificat, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Imobilul nu a putut fi identificat

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 9 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	ANDRONESCU RODICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat

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

<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>29.000,00 lei, echivalent a 5.864,04 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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



## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

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

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 9 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	ANDRONESCU RODICA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>29.000,00 lei, echivalent a 5.864,04 euro</b>

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

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

- 2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

*Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este defnita 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**



**Evaluador autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru**

**ANEXE**

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



## Anexa 1 Calcule

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>29.000,00 lei, echivalent a 5.864,04 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U. in bloc de locuinte	LEI/M.P.A.U. independente
Zona A0	5,750	3,450
Zona A1	5,060	3,100
Zona A2	4,830	2,875
Zona A3	4,715	2,415
Zona B	4,370	2,070
Zona C si Zona Industriala Vest		1,600
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)		1,035

**Nota**

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spații agricole, industriale de productie si sportive(toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	-
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona Industriala Sud	680
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

**Nota.** Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (enclavate satului Livezi si Gura Vasil), Bucovat (sat resedinta si Leamna de Jos ) Pielesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Isalnita (sat de resedinta)

Pentru subeoluri nelocuite, boxe, mansarde nelocuite (poduri), adposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

\* Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.

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

Municipal Crăiova

ANEXA A8

Casa fără teren inclusiv anexa și garaj independente

Orbit pentru cazul terenurilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.500	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,875	1440	248
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,990	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1180	238
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,950	860	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,840	820	180
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Crăiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,720	860	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1.150	200

Pentru subsolul necuștat, boxa, marșar, necuștat (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală suprafața utilă

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceeași valoare finală pond de suprafața utilă

Pentru case la nou valoare se diminuează cu 50%

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale uscate (construcții de tip scolare, colibe, etc-etc), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, garaje, etc.

LEI/M.P.A.U.

Casa	210
Anexa gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%

Pentru imobilele construite în perioade anterioare 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %

Pentru imobilele a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată.

Pachete și terase

lei/M.P.A.U.

Pachete	400
Terasa, chiocșuri de vară	110

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	2.890
Zona A1	1.730
Zona A2	1.130
Zona A3	890
Zona B	290
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri < 5000 mp	280
Zona Industriala Vest - terenuri > 5000 mp	120
Estivări Crăiova	20
Intervilan Localități limitrofe	80
Zona N-E	110
Zona S-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extindere aferente localităților limitrofe orașului Crăiova, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

Pentru terenurile intervenționale aferente localităților limitrofe, se va acceea direct la drumurile europene și certările ocilăbire ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp  
Pentru terenurile extindere aferente Muș, Crăiova și localităților limitrofe (cu excepția localității Podari), se va acceea direct la drumurile europene și certările ocilăbire ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp

\* Localitate limitrofe orașului Crăiova au fost considerate: Cernea, Mălu Mare, Podari (cu excepția satului Livizi și Ouz Val),Jucovici (sat rezidențial și Leamna de Jos )

\*Pachet (sat de rezidență), Chiocșii (sat de rezidență), Iarșca (sat de rezidență)

Pentru terenurile extindere aferente localității Podari, indiferent dacă au desclădirea la drumuri europene, valoarea va fi prelucrată din anexa Z

\* Valoarea decontaminării dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea terenului.

Pentru terenurile intervenționale cu alte utilizări decât cea de curți construite, respectiv ( terenuri degradate, reproductivă) se va aplica o reducere asupra prețului terenului intervenționale de 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070714</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar</b>	DUMITRESCU MARIA si DUMITRESCU TRAIAN STEFAN
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 136,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din teren intravilan, situat în Neidentificat.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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



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

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 10 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	DUMITRESCU MARIA si DUMITRESCU TRAIAN STEFAN
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 136,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>39.440,00 lei, echivalent a 7.975,09 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL- DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să



favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
**Blănaru Mihail-Dumitru**

\_\_\_\_\_

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănaru Mihail-Dumitru**



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 10 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	DUMITRESCU MARIA si DUMITRESCU TRAIAN STEFAN
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 136,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

**Obiectivul de investitii :** "Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3"

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investitii a fost declarant de utilitate publica si interes local.

Prin aceeași hotărâre, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publica de interes local "Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3"

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O *„deviere de la standarde”* reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*„ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**



**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă de despăgubire* și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 10 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	DUMITRESCU MARIA si DUMITRESCU TRAIAN STEFAN
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 136,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>39.440,00 lei, echivalent a 7.975,09 euro</b>

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

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,

Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarîu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 1

### Termenii de referință ai evaluării

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

#### 1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 10 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	DUMITRESCU MARIA si DUMITRESCU TRAIAN STEFAN
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 136,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

#### 1.3. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova..*

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

#### 1.4. Solicitantul raportului

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

#### 1.5. Beneficiarul raportului

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

#### 1.6. Destinatarul raportului

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



## 1.7. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea DUMITRESCU MARIA și DUMITRESCU TRAIAN STEFAN

Sarcini : beneficiarul raportului de evaluare nu a pus la dispoziție un extras de carte funciara

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

### **1.11. 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 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19



ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspecția pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.



3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost pusela dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

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

### **1.15. Clauze de confidentialitate**

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.,**



Administrator,

Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 2

### Considerații generale despre evaluarea proprietății

#### 2.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”**, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată această analiză.

#### 2.2. Analiza pieței

##### 2.2.1. Definiția pieței

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

##### 2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## **CAPITOLUL 3**

### **Prezentarea datelor**

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

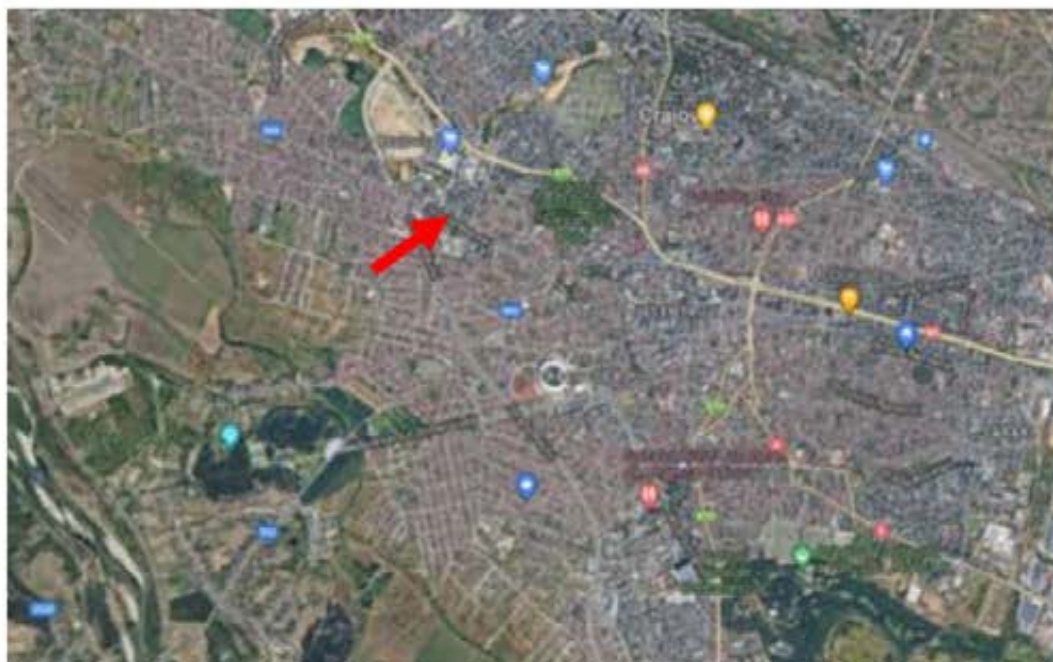
#### **3.1. Descrierea obiectivului de investitii**

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersectia Calea Severinului – Bd. Tineretului pana la intersectia str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MAMAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban afferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

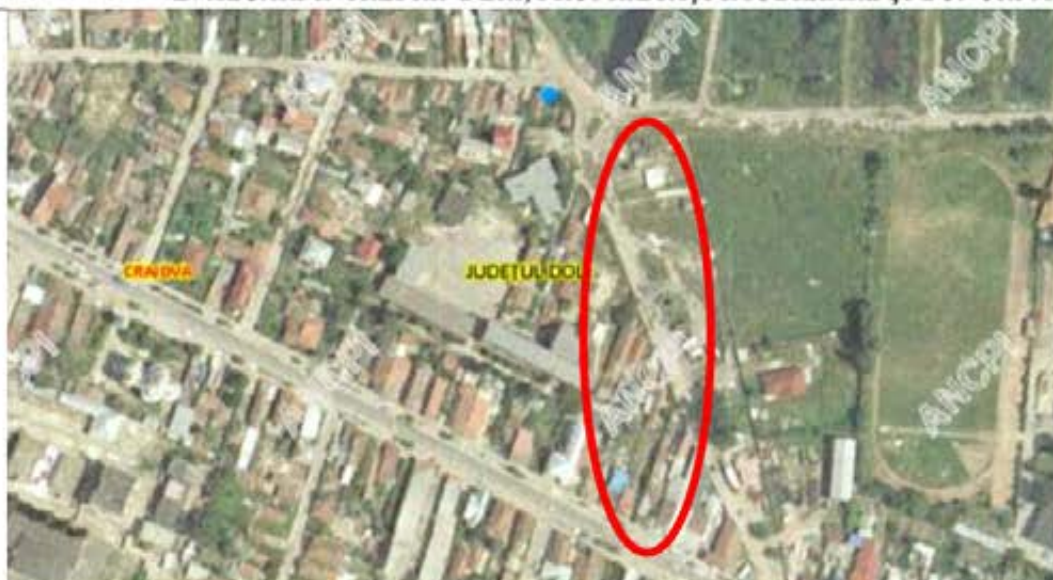
#### **3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului**

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

Imobilul se află la în zona B a Neidentificat







*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*  
*Ambient*

Corespunzător traficului auto  
Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Neidentificat cadastral

*Nr. cad.*

Neidentificat

*Carte funciara*

Neidentificat, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma  
inspectiei*

Imobilul nu a putut fi identificat

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 10 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	DUMITRESCU MARIA si DUMITRESCU TRAIAN STEFAN
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 136,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat

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

<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>39.440,00 lei, echivalent a 7.975,09 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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



## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

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

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 10 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	DUMITRESCU MARIA si DUMITRESCU TRAIAN STEFAN
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 136,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>39.440,00 lei, echivalent a 7.975,09 euro</b>

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

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

- 2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
iitru**

**ANEXE**

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



## Anexa 1 Calcule

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>39.440,00 lei, echivalent a 7.975,09 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) in bloc de locuințe	LEI/M.P.A.U.	LEI/M.P.A.U. independente
Zona A0	5.750	3.450
Zona A1	5.060	3.100
Zona A2	4.830	2.875
Zona A3	4.715	2.415
Zona B	4.370	2.070
Zona C și Zona Industrială Vest		1.600
Zona D (inclusiv Localități limitrofe orașului Craiova)		1.035

**Nota**

Pentru imobilele de tip independent ce prezintă structuri ușoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fără închideri perimetrale tip zidărie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finală cu 50% din valoarea spațiilor comerciale independente

Spații agricole, industriale de producție și sportive (toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	-
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C și Zona Industrială Sud	680
Zona D (inclusiv Localități limitrofe orașului Craiova)	400

Construcții speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru construcțiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spațiilor industriale de producție

**Nota.** Valorile pentru spațiile comerciale și industriale nu includ terenul ocupat de construcție.

În cazul în care tranzația cuprinde și teren aferent, valoarea acestuia va fi preluată din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 20%

Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10 %

\* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (enclavă satului Livezi și Gura Văii), Bucovat (sat reședință și Leamna de Jos ) Pielești (sat de reședință), Ghercești (sat de reședință), Isahita (sat de reședință)

Pentru subeoluri nelocuite, boxe, mansarde nelocuite (poduri), adăposturi civile, valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafața utilă

\* Valoarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate (mobiliară reprezintă 20% din valoarea bunului.

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

Municipal Crăiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Orbit pentru cazul terenurilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.500	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,875	1440	248
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,950	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1180	238
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,950	860	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,540	820	180
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Crăiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,720	860	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1.150	200

Pentru subsolul necuștat, box, marșar, necuștat (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală suprafața utilă

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceeași valoare finală pond de suprafața utilă

Pentru case la nou valoare se diminuează cu 50%

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale uscate (construcții de tip scoperie, coblețe, etc-etc) reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, garaje, etc.

LEI/M.P.A.U.

Casa	210
Anexa gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%

Pentru imobilele construite în perioade anterioare 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %

Pentru imobilele a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmăsurarea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată.

Pachete și terase

lei/M.P.A.U.

Pachete	400
Terasa, chiocșuri de vară	110

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	2.800
Zona A1	1.700
Zona A2	1.500
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri < 5000 mp	200
Zona Industriala Vest - terenuri > 5000 mp	120
Estriban Crăiova	20
Intervilan Localități limitrofe	80
Zona N-E	110
Zona S-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile existente aferente localităților limitrofe orașului Crăiova, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

Pentru terenurile intervenționale aferente localităților limitrofe, se va acceea direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp. Pentru terenurile extravilane aferente Muș, Crăiova și localităților limitrofe ([cu statutul localităților Podari](#)), se va acceea direct la drumurile europene și centurile de dezvoltare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitate limitrofe orașului Crăiova au fost considerate: Cernea, Mălu Mare, Podari (exceptie satul Livizi și Ours Val), Jucovici (sat rezidențial și Leamna de Jos ) Păstori (sat de rezidență), Ghiceni (sat de rezidență), Iarșca (sat de rezidență)

Pentru terenurile extravilane aferente localității Podari, indiferent dacă au deschișura la drumuri europene, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

\* Valoarea decontaminării dreptului de proprietate imobiliare reprezintă 20% din valoarea bunului.

Pentru terenurile intervenționale cu alte utilizări decât cea de curți construite, respectiv ( terenuri degradate, reproductivă) se va aplica o reducere asupra prețului terenului intervenționale de 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022.

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070715</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar</b>	TICU ROTARU NICOLITA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 7,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din teren intravilan, situat în Neidentificat.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția 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 justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 13 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TICU ROTARU NICOLITA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 7,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>2.030,00 lei, echivalent a 410,48 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL- DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să



favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 13 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	TICU ROTARU NICOLITA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 7,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafețele expropriate vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

**Obiectivul de investiții :** “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investiții a fost declarat de utilitate publică și interes local.

Prin aceeași hotărâre, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

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

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

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

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

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

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O *„deviere de la standarde”* reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*„ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**



**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă de despăgubire* și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 13 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TICU ROTARU NICOLITA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 7,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>2.030,00 lei, echivalent a 410,48 euro</b>

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

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 1

### Termenii de referință ai evaluării

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

#### 1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 13 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	TICU ROTARU NICOLITA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 7,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

#### 1.3. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piata a imobilului ce face obiectul evaluării, in vederea cumpararii de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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.

#### 1.4. Solicitantul raportului

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

#### 1.5. Beneficiarul raportului

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

#### 1.6. Destinatarul raportului

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



## 1.7. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare



Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

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

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

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati...

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea TICU ROTARU NICOLITA

Sarcini : beneficiarul raportului de evaluare nu a pus la dispoziție un extras de carte funciara

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

### **1.11. Declarația 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 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

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

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

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspecția pe proprietate în prezenta reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.



4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost pusela dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

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

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

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

### **1.15. Clauze de confidentialitate**

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

### **1.18. Dezvaluire și publicare de date**

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,

Blănarium Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarium Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 2

### Considerații generale despre evaluarea proprietății

#### 2.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”**, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată această analiză.

#### 2.2. Analiza pieței

##### 2.2.1. Definiția pieței

O **pieță** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

##### 2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole Î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul 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.

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca aceștia să vândă sau să închirieze aceste proprietăți.

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## **CAPITOLUL 3**

### **Prezentarea datelor**

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

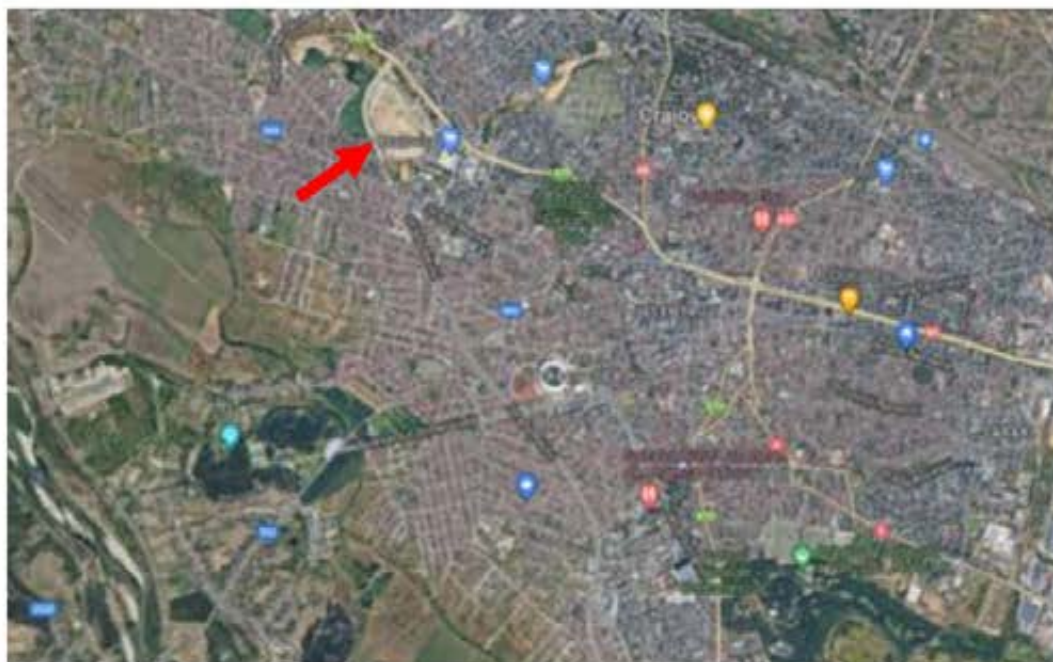
#### **3.1. Descrierea obiectivului de investitii**

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersectia Calea Severinului – Bd. Tineretului pana la intersectia str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MAMAGEMENT S.R.L., si partial immobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban afferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

#### **3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului**

##### **3.1.1. Descrierea zonei de amplasare**

Imobilul se află la în zona B a Neidentificat







*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*  
*Ambient*

Corespunzător traficului auto  
Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Neidentificat cadastral

*Nr. cad.*

Neidentificat

*Carte funciara*

Neidentificat, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma  
inspectiei*

Imobilul nu a putut fi identificat

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 13 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TICU ROTARU NICOLITA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 7,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>2.030,00 lei, echivalent a 410,48 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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



## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

### **Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale**

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 13 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	TICU ROTARU NICOLITA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 7,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>2.030,00 lei, echivalent a 410,48 euro</b>

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

- 2. *Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este defnita in literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta si rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .*

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si in conformitate cu legislatia in vigoare.

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru**

## ANEXE

- Anexa 1**    Calcule
- Anexa 2**    Fotografii
- Anexa 3**    Oferte
- Anexa 4**    Documente de proprietate.



**Anexa 1 Calcule**

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>2.030,00 lei, echivalent a 410,48 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U. in bloc de locuinte	LEI/M.P.A.U. independente
Zona A0	5,750	3,450
Zona A1	5,060	3,100
Zona A2	4,830	2,875
Zona A3	4,715	2,415
Zona B	4,370	2,070
Zona C si Zona Industriala Vest		1,600
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)		1,035

Nota

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatilor comerciale independente

Spatii agricole, industriale de productie si sportive(toate activitatile: depozitare, birouri, pregatire, prezentare etc. aferente activitatii industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	-
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona Industriala Sud	680
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spatilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %

\* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie satului Livezi si Gura Vasi), Bucovat (sat resedinta si Leamna de Jos ) Pielesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Isalnita (sat de resedinta)

Pentru subeoluri nelocuite, boxe, mansarde nelocuite (poduri), adposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafiata utila

\* Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Municipal Craiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexa și garaj independente

Orbit pentru anul terenurilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARE(LE)	3.300	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARE(LE)	2.875	1440	248
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARE(LE)	3.950	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARE(LE)	2.300	1100	238
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARE(LE)	1.950	900	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARE(LE)	1.540	920	180
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARE(LE)	1.720	900	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARE(LE)	2.300	1.150	200

Pentru subsolul necuștile, box, marșante necuștile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală suprafața utilă

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceeași valoare bruto pond de suprafața utilă

Pentru case la nou valoarea se diminuează cu 50%

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale uscate (construcții de tip spașerie, cabine, wc-ur), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, garaje, etc.

LEI/M.P.A.U.

Casa	210
Anexa gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%

Pentru imobilele construite în perioade anterioare 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %

Pentru imobilele a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planurile de amplasament nu este înscrisă suprafața utilă și numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin împărțirea suprafeței construite cu numărul de etajuri, urmând a se procedea la scderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată.

Pachete și terase

LEI/M.P.A.U.

Pachete	400
Terasa, chiocșuri de vară	110

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	3.800
Zona A1	1.700
Zona A2	1.100
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri < 5000 mp	200
Zona Industriala Vest - terenuri > 5000 mp	110
Extravilan Craiova	20
Intravilan Localități limitrofe	20
Zona N-E	110
Zona S-E	110

Nota:

Pentru case, valoarea unitară sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară în LEI/mp.

Pentru drumul de acces, alți privați se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localităților limitrofe orașului Craiova, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

Pentru terenurile intravilane aferente localităților limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene și certările oculte/abuse ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp. Pentru terenurile extravilane aferente Muș, Craiova și localităților limitrofe ([cu suprafața construită Podari](#)), ce au acces direct la drumurile europene și certările oculte/abuse ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Cernea, Malu Mare, Podari (exceptie satul Livizi și Ouză Val), Jucovei (sat rezidențial și Leamna de Jos), Păstori (sat de rezidență), Ghiceni (sat de rezidență), Ișteie (sat de rezidență).

Pentru terenurile extravilane aferente localității Podari, indiferent dacă au deschișura la drumul european, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

\* Valoarea decontabilităților dreptului de proprietate imobiliare reprezintă 20% din valoarea terenului.

Pentru terenurile intravilane cu alta utilizare decât cea de curți construite, respectiv ( terenuri degradate, reproductive) se va aplica o reducere asupra prețului terenului intravilan de 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





#### **Anexa 4 Documente de proprietate**

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati..

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070716</b>	<b>din</b>	<b>07.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107643</b>	<b>din</b>	<b>27.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar</b>	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 329,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din teren intravilan, situat în Neidentificat.*

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia:

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, 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.

Inspeția 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 justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 14 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 329,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>95.410,00 lei, echivalent a 19.292,68 euro</b>

*Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
<b>Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>18</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>20</b>
<b>Anexe</b>	<b>21</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. are sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, fiind reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru.

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL- DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terțe părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să



favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul că deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 14 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 329,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafețele expropriate vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

**Obiectivul de investiții :** “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investiții a fost declarat de utilitate publică și interes local.

Prin aceeași hotărâre, la art. 5, se aprobă declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, de către Municipiul Craiova.

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri.

**Solicitantul raportului** este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Beneficiariul raportului** este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Destinatarul raportului** este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **06.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **07.07.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada aprilie – iunie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

### **Devieri de la standarde**

**SEV 100 pct. 60.1:** „O *„deviere de la standarde”* reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*„ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**



**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă de despăgubire* și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață* se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 14 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 329,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>95.410,00 lei, echivalent a 19.292,68 euro</b>

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.*

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.*

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 1

### Termenii de referință ai evaluării

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

#### 1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din imobilul, identificat la poz. 14 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

<b>Nume proprietar</b>	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 329,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova

*Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii*

#### 1.3. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piata a imobilului ce face obiectul evaluării, in vederea cumpararii de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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.

#### 1.4. Solicitantul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

#### 1.5. Beneficiarul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

#### 1.6. Destinatarii raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.



## 1.7. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”**

**„II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”**

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare



Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

*Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

### **1.8. Data evaluării**

Data inspecției: 06.07.2022  
Data evaluării: 06.07.2022  
Data raportului: 07.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

### **1.9. Forma de exprimare a valorii**

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului.

Curs valutar BNR la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

### **1.10. Drepturile de proprietate evaluate**

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 și HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificați..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea PROPRIETAR NEIDENTIFICAT

Sarcini : beneficiarul raportului de evaluare nu a pus la dispoziție un extras de carte funciara

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini.

### **1.11. Declarația de conformitate cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 și legislația în vigoare (Legii 255/2010 actualizată și Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local).

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.

### **1.12. Ipoteze restrictive și condiții limitative**

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspectia pe proprietate în prezenta reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspectiei. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului.
8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspectiei proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.



4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost pusela dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate.

### **1.13. Sursele de informare**

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.14. Riscul evaluării**

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

### **1.15. Clauze de confidentialitate**

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

### **1.18. Dezvaluire și publicare de date**

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,

Blănarium Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarium Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 2

### Considerații generale despre evaluarea proprietății

#### 2.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicării abordărilor în evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai bună utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie sa fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maximproductive.

Aeste criteria trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției** “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată aceasta analiză.

#### 2.2. Analiza pieței

##### 2.2.1. Definiția pieței

O **pieță** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

##### 2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei,



iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole Î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul 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.

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

*Cerere* de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local. Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

### **2.2.4. Analiza ofertei**

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca aceștia să vândă sau să închirieze aceste proprietăți.

*Oferta* de terenuri s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează atât prin vânzarea/inchirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

Datorită efectelor crizei financiare și blocajului financiar existent în economie, investițiile pentru creerea de obiective de interes național, județean și local este redusă.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
  - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

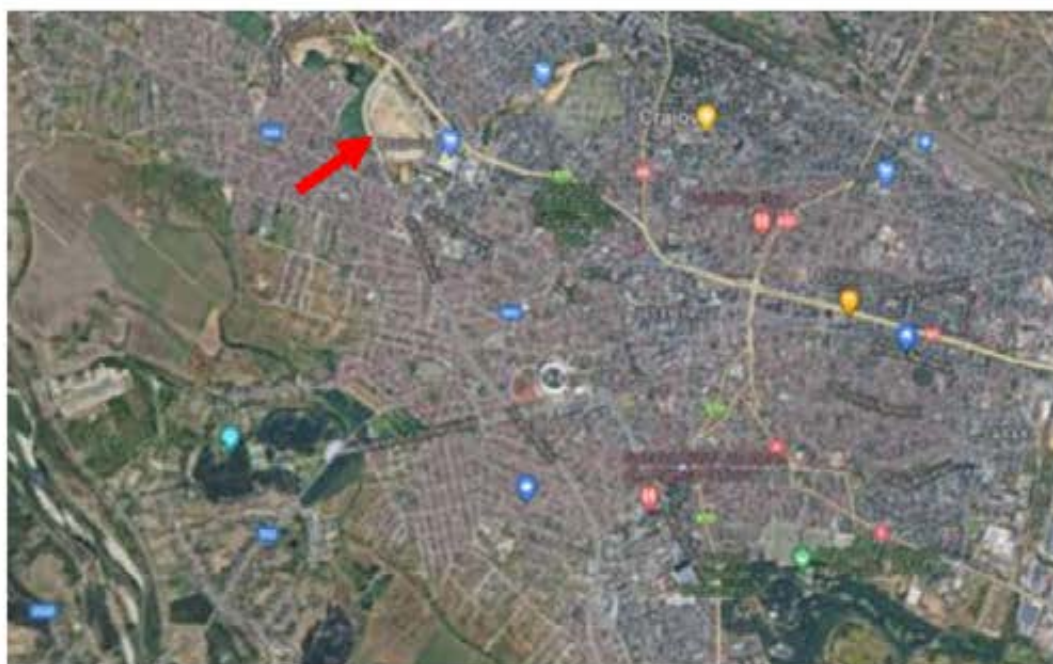
#### 3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban afferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Neidentificat







*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*  
*Ambient*

Corespunzător traficului auto  
Liniștit

### **3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Descriere cadastrala*

Neidentificat cadastral

*Nr. cad.*

Neidentificat

*Carte funciara*

Neidentificat, UAT Craiova

*Concluzii rezultate in urma  
inspectiei*

Imobilul nu a putut fi identificat

## CAPITOLUL 4

### Metodologia de evaluare

#### Devieri de la standarde

**SEV 100 pct. 60.1:** “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

**SEV 100 pct. 60.2:** „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.”

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Pulici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

*ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

*ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 14 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 329,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>95.410,00 lei, echivalent a 19.292,68 euro</b>

*Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

*2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator*

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



## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

### **Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale**

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)
  
- **Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 14 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar</b>	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 329,00 mp,
<b>Imobil actual</b>	Neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Neidentificat
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	Neidentificat
<b>Carte Funciara</b>	Neidentificat a loc. Craiova
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>95.410,00 lei, echivalent a 19.292,68 euro</b>

- *Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii*

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

- 2. Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este defnita in literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta si rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .*

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si in conformitate cu legislatia in vigoare.

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail Dumitru**

## ANEXE

- Anexa 1**    Calcule
- Anexa 2**    Fotografii
- Anexa 3**    Oferte
- Anexa 4**    Documente de proprietate.



## Anexa 1 Calcule

<b>Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)</b>	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>95.410,00 lei, echivalent a 19.292,68 euro</b>

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U. in bloc de locuinte	LEI/M.P.A.U. independent
Zona A0	5.750	3.450
Zona A1	5.060	3.100
Zona A2	4.830	2.875
Zona A3	4.715	2.415
Zona B	4.370	2.070
Zona C și Zona Industrială Vest		1.600
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Craiova)		1.035

Nota

Pentru imobilele de tip independent ce prezintă structuri ușoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fără închideri perimetrale tip zidărie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finală cu 50% din valoarea spațiilor comerciale independente

Spații agricole, industriale de producție și sportive (toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazine, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	-
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C și Zona Industrială Sud	680
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Craiova)	400

Construcții speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru construcțiile speciale industriale se vor diminua cu 80% valorile unitare ale spațiilor industriale de producție

Nota. Valorile pentru spațiile comerciale și industriale nu includ terenul ocupat de construcție.

În cazul în care tranșacia cuprinde și teren aferent, valoarea acestuia va fi preluată din Anexa A8.

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 20%

Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10 %

\* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (excepte satul Livezi și Gura Văii), Bucovat (sat reședință și Leamna de Jos ) Pielești (sat de reședință), Ghercești (sat de reședință), Isărlita (sat de reședință)

Pentru subeoluri relocuibile, boxe, mansarde relocuibile (poduri), adăposturi civile, valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafața utilă

\* Valoarea dezmembraștelor dreptului de proprietate (mobiliară reprezintă 20% din valoarea bunului.

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Municipal Crăiova

ANEXA A8

Casa fără teren inclusiv anexa și garaj independente

Orbit pentru cazul terenurilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFAȚA UTILĂ)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARE(LEI)	3.500	1500	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARE(LEI)	2,875	1440	248
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARE(LEI)	2,990	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARE(LEI)	2,300	1180	238
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARE(LEI)	1,950	860	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARE(LEI)	1,840	820	180
Zona D (Inclusiv Localități limitrofe orașului Crăiova)			
VALOARE MEDIE UNITARE(LEI)	1,720	860	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARE(LEI)	2,300	1.150	200

Pentru subsolul necuștat, boxa, marșar, necuștat (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală suprafața utilă

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceeași valoare finală pond de suprafața utilă

Pentru case la nou valoare se diminuează cu 50%

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale uscate (construcții de tip scolare, colibe, etc-etc) reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, garaje, etc.

LEI/M.P.A.U.

Casa	210
Anexa gospodărești	80

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%

Pentru imobilele construite în perioade anterioare 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20 %

Pentru imobilele a căror suprafața utilă nu reiese din acte se va procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită.

În situație când pe planurile de amenajament nu este înscrisă suprafața utilă și numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmăsurarea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se procedea la scadența unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată.

Pachete și terase

lei/M.P.A.U.

Pachete	400
Terasa, chișoarei de vară	110

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	2.800
Zona A1	1.700
Zona A2	1.500
Zona A3	800
Zona B	200
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri <=500 mp	200
Zona Industriala Vest - terenuri >500 mp	120
Estivări Crăiova	20
Intervilan Localități limitrofe	80
Zona N-E	110
Zona S-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp aria utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară în LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile extindere aferente localităților limitrofe orașului Crăiova, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

Pentru terenurile intervenție aferente localităților limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene și centurile oculte/terse ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp. Pentru terenurile extindere aferente Muș, Crăiova și localităților limitrofe (cu excepția localității Podari), ce au acces direct la drumurile europene și centurile oculte/terse ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitate limitrofe orașului Crăiova au fost considerate: Cernea, Mălu Mare, Podari (excepție orașul Livez și Ours Val),Jucovici (sat rezidențial și Leamna de Jos )

† Păduri (sat de rezidență), Ghiceni (sat de rezidență), Iacșia (sat de rezidență)

Pentru terenurile extindere aferente localității Podari, indiferent dacă au deschidere la drumuri europene, valoarea va fi prelucrată din anexa Z.

\* Valoarea decontabilității dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea bunului.

Pentru terenurile intervenție cu altă utilizare decât cea de curți construite, respectiv ( terenuri degradate, reproductivă) se va aplica o reducere asupra prețului terenului intervenție de 40%.

**Anexa 2   Fotografii**





#### **Anexa 4 Documente de proprietate**

- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati.