

HOTĂRÂREA NR. _____

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.393/2022 referitoare la 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 24.11.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.193512/2022, raportul nr.194959/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.198536/2022 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.393/2022 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 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.569/2022 privind modificarea 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. 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, conform anexelor nr.1-9 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modificarea anexelor nr.1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 14 și 15 ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.393/2022, având forma prevăzută la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3. 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**

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre referitor la modificarea anexelor numerele 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 14 și 15 ale Hotărârii Consiliului Local nr.393/2022 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, iar conform art.7 al aceleiași 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 raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Prin Hotărârea nr.393/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1. (1) 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.

Ulterior, prin Hotărârea nr.569/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 modificarea 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 sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 ale acestei hotărâri.

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.141155/09.08.2022 – 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 actualizării fiecărei valori juste de despăgubire, în conformitate cu actualizarea datelor prevăzute în anexa la HCL nr.569/2022 .

Ca urmare a actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, (conform anexelor 1 și nr. 2 ale HCL nr.565/2022) prin actualizarea suprafețelor afectate de coridor, a fost necesară efectuarea de noi rapoarte de evaluare pentru proprietățile afectate de modificări. Drept urmare, se vor înlocui rapoartele de evaluare din anexele 1,2,3,4,9,10,11,14 și 15 cu noile rapoarte .

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârilor Consiliului Local nr.393/2022, nr.563/2022, a 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 modificarea anexelor nr. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 14 și 15 ale Hotărârii Consiliului Local nr.393/2022 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

RAPORT

la proiectul de hotărâre pentru modificarea anexelor numerele 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 14 și 15 ale Hotărârii Consiliului Local nr.393/2022 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 modificarea unor anexe ale Hotărârii Consiliului Local nr.393/2022 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, iar conform art.7 al aceleiași 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 raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Prin Hotărârea nr.393/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1. (1) 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.

Ulterior, prin Hotărârea nr.569/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 modificarea 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 sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 ale acestei hotărâri.

Ca urmare a actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții (conform anexelor 1 și nr. 2 ale HCL nr.565/2022) prin actualizarea suprafețelor afectate de coridor, a fost necesară efectuarea de noi rapoarte de evaluare pentru proprietățile afectate de modificări. Drept urmare, se vor înlocui rapoartele de evaluare din anexele 1,2,3,4,9,10,11,14 și 15 cu noile rapoarte , ce se regăsesc în anexele 1-9 la prezentul raport.

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.185770/2022 prin care se solicită întocmirea de noi rapoarte de evaluare pentru cele 9 imobile prevăzute în anexele 1,2,3,4,9,10,11,14,15 la HCL nr 393/2022.

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

1.raport de evaluare nr.192203/02.11.2022 – imobil având proprietari pe Boangiu Georgeta și Olaru Mariana Monica, (ce înlocuiește raportul de evaluare din anexa 1 la HCL 393/2022)

2.raport de evaluare nr.192207/02.11.2022 – imobil având proprietar pe Iorga Bogdan Nicolae , (ce înlocuiește raportul de evaluare din anexa 2 la HCL 393/2022)

3.raport de evaluare nr.192211/02.11.2022 - imobil având proprietari pe Mitrache Marius, Mitrache Iulian și Mitrache Geta , (ce înlocuiește raportul de evaluare din anexa3 la HCL 393/2022)

4.raport de evaluare nr.192233/02.11.2022 - imobil având proprietar pe Gheorghe Marian Laurențiu și Gheorghe Mirela (ce înlocuiește raportul de evaluare din anexa 4 la HCL 393/2022)

5.raport de evaluare nr.192253/02.11.2022 - imobil având proprietar pe Andronescu Rodica (ce înlocuiește raportul de evaluare din anexa 9 la HCL 393/2022)

6.raport de evaluare nr.192217/02.11.2022 - imobil având proprietar pe Mitrache Gheorghe (ce înlocuiește raportul de evaluare din anexa 10 la HCL 393/2022)

7.raport de evaluare nr.192251/02.11.2022 - imobil având proprietari pe Ghiță Aneta și Ghiță Dumitru –decedat (ce înlocuiește raportul de evaluare din anexa 11 la HCL 393/2022)

8.raport de evaluare nr.192243/02.11.2022 - imobil având proprietar pe SC Vidara SRL (ce înlocuiește raportul de evaluare din anexa 14 la HCL 393/2022)

9. raport de evaluare nr.192256/02.11.2022 - imobil având proprietari pe SC Metalcolect Prod SRL, SC Semcor SRL și SC Dalbergia Invest SRL (ce înlocuiește raportul de evaluare din anexa 15 la HCL 393/2022)

Valorile juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru imobilele identificate în anexele 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 14 și 15 ale Hotărârii Consiliului Local nr.393/2022 sunt centralizate în următorul tabel:

Nr crt	Nume Proprietar/ Rap. Eval.	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Supr. Teren expropriat	Valoarea justă de despăgubire
1	Boangiu Georgeta Olaru Mariana Monica rap.eval.nr.192203/2022	224544	224544	11 mp	3.190 lei echiv. 649,11 euro
2	Iorga Bogdan Nicolae rap.eval.nr.192207/2022	200408	200408	97 mp	28.130 lei echiv. 5.724 euro

3	Mitrache Marius , Mitrache Iulian, Mitrache Geta rap.eval.nr.192211/2022	241809 241809-C1	241809	265 mp și constr. În supraf. constr. de 56 mp	154.850 lei echiv. 31.512 euro din care teren-76.850 lei echiv.15.639 euro Construcție-78.000 lei echiv.15.873 euro
4.	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela rap.eval.nr.122485/2022	218517	218517	184 mp și constr C2 în supr constr de 34 mp și C3 în supr constr de 80 mp	128.276 lei echiv. 26.105 euro din care teren 53.360 lei, echiv 10.859 euro, construcții 74.916 lei, echiv 15.246 euro, din care C2-22.347 lei echiv 4.548 euro, C3-52.569 lei echiv 10.698 euro
5	SC Vidara SRL rap.eval.nr.192253/2022	218518	218518	193 mp	55.970 lei echiv. 11.389 euro
6	Andronescu Rodica rap.eval.nr.192253/2022			100 mp și constr în supr constr de 80 mp	140.423 lei echiv. 28.575 euro din care teren 29.000 lei echiv 5.901 euro și constr 111.423 lei echiv 22.674 euro
7	Mitrache Gheorghe rap.eval.nr.192217/2022	17651 17651-C1	232695	231 mp din acte și 249 mp din măsurători și constr în supr constr de 240 mp	782.504,29 lei echiv. 158.228,71 euro din care teren-72.790 lei echiv.14.718,73 euro Construcție-709.714,29 lei echiv.143.509,99 euro
8	Ghiță Aneta Ghiță Dumitru -decedat rap.eval.nr.192251/2022	2509161 250916-C3	250916	225 mp și constr C3-P+M în sup constr la sol de 83 mp și C4 în sup constr de 8 mp	302.064 lei echiv. 61.469 euro din care teren 65.250 lei echiv 13.278 euro și construcțiile 236.814 lei echiv 48.191 euro , din care C3 - 231.214 lei echiv 47.051 euro , C4- 5.600 lei echiv 1.140 euro
9	Metalcolect Prod SRL, Semcor SRL, Dalbergia Invest SRL rap.eval.nr.192256/2022	5994	236734	50 mp	14.500 lei echiv. 2.951 euro

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 4,9141 lei/euro, curs valutar din 01.11.2022 data efectivă la care s-au întocmit rapoartele de evaluare.

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.569/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr.193512/2022 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 1-9 la prezentul raport.

- modificarea anexelor numărul 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 14 și 15 ale Hotărârii Consiliului Local nr.393/2022 , având forma prevăzută în anexele 1-9 de mai sus.

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:

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

Nr. raport	2022110101	din	01.11.2022
------------	------------	-----	------------

Nota de comanda	185770	din	24.10.2022
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

SECRETARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 C.I.C-12
 Nr. 192203
 Data 02 Luna 11 Anul 2022

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	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-

6

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022110101	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	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 ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 185770 din 24.10.2022, 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 01.11.2022.

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 curți construcții, cu suprafața de 11 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafața de 442 mp din acte și 483 mp din măsuratori, și construcție cu Scd de 155 mp, cu regim de înălțime parter, identificat cu nr. cad. 224544 pt. teren și C1-224544 pt. constructive. Înscris în CF 224544 a loc. Craiova, 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.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 1, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 1, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	3.190 lei, echivalent a 649,11 euro

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

Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	11
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>	12
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	12
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	12
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>	13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipozeze și ipoteze speciale</i>	14
1.14. <i>Sursele de informare</i>	15
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	16
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	16
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	16
Capitolul 2 Prezentarea datelor	17
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	17
Capitolul 3 Considerații generale despre evaluarea proprietății	20
3.1. <i>Analiza pieței</i>	20
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	22
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	22
4.2. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	22
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	25
Anexe	27

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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 1, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 1:

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa, modificata cu HCL 69/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	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.

De asemenea prin HCL nr. 569 din 27.10.2022, privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, nr.137/2022 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local al obiectivului de investiții “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei-str. Râului-tronson 3”, s-au actualizat informațiile privind imobilele ce urmează a fi expropriate, și anume:

- *in loc de teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 232,00 mp, si Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 155,00 mp, conform HCL nr. 137 din 28.03.2022,*
- *se expropriaza un imobil tip teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp, conform HCL nr. 569/27.10.2022.*

Prin aceeași hotărâre inițială, 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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 11 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafața de 442 mp din acte și 483 mp din măsuratori, și construcție cu Scd de 155 mp, cu regim de înălțime parter, identificat cu nr. cad. 224544 pt. teren și C1-224544 pt. constructive. Inscris în CF 224544 a loc. Craiova, situat în Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj.**

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 **01.11.2022**.

Data raportului de evaluare este **01.11.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada mai – octombrie 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 exproprieria 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. 77¹ 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 exproprietorului 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.

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 1, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 1, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.

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

Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	3.190 lei, echivalent a 649,11 euro

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.

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Evaluatorul proprietății
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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 1, ce modifica HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 1:

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp, ce face parte din imobilul compus din 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, identificat cu nr. cad. 224544 pt. teren si C1-224544 pt. constructive. Inscris in CF 224544 a loc. Craiova, situat in Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj.**

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. Proprietar

Persoanele fizice BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA.

1.5. Solicitantul raportului

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

1.6. Beneficiarul raportului

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

1.7. Destinatarul raportului

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

1.8. 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. 77¹ 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 2022 care sunt în conformitate cu Standardele Internationale 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.

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 06.07.2022
Data evaluării: 01.11.2022
Data raportului: 01.11.2022

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

1.10. 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 valabil la data de 01.11.2022 1 Euro = 4,9141 lei

1.11. 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. 185770 din 24.10.2022 și Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 și Anexa 2;
- 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 la 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.

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.

1.12. 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.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

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 **ipoteze speciale**:

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.

1.14. 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, analiză, 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).

1.15. 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 facute 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.

1.16. 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.

1.17. 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.

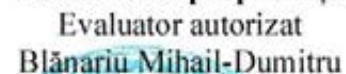
BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

Inspekția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 31.10.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

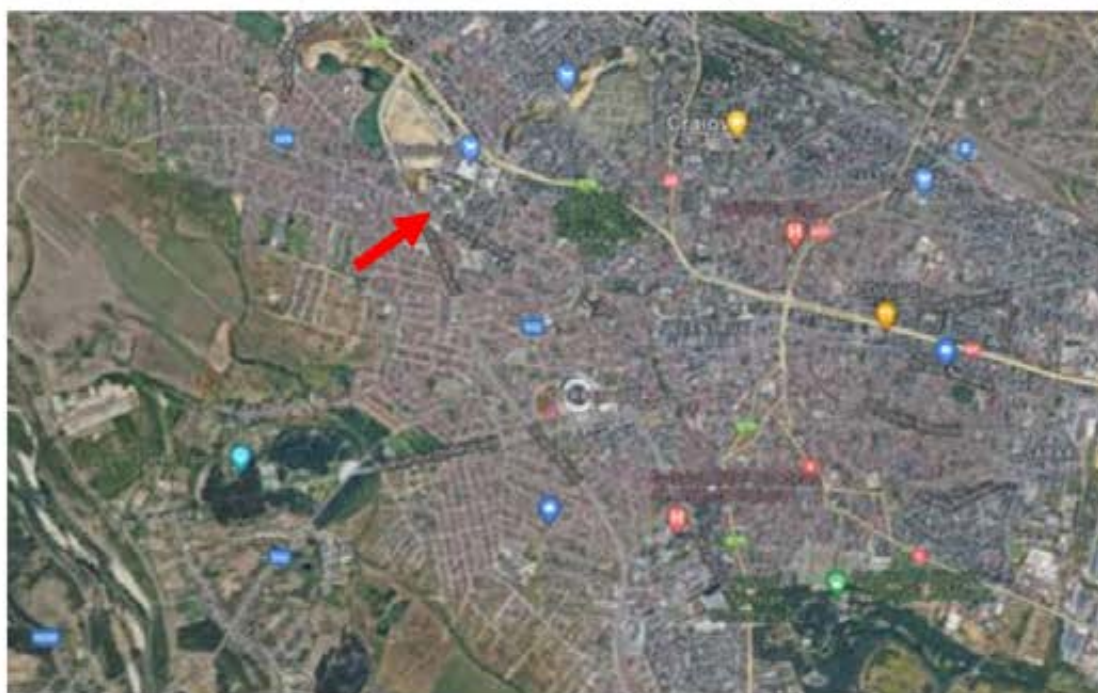
2.1. Descrierea obiectivului de investiții

<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

2.2. Descrierea stării tehnice a imobilului

2.2.1. 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

Tipul zonei: rezidentiala-comerciala

Utilitati edilitare

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: existentă

Rețea urbană de gaze: existentă

Rețea urbană de canalizare: existentă

Rețea urbană de telefonie: existentă

Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

2.1.2. 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

Imobil actual

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

Imobil expropriat

Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.

Concluzii rezultate in urma inspectiei

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

CAPITOLUL 3

Analiza pieței imobiliare

3.1. Definiția pieței

O **piață** 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

Cererea 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 tip cererea pentru închirierea acestora.

3.4. 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.

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

3.5. 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 4

Metodologia de evaluare

4.1. 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 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.

4.2. 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 1, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 1, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	3.190 lei, echivalent a 649,11 euro

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

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, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 1, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 1, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	3.190 lei, echivalent a 649,11 euro

**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

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



t
u

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	3.190 lei, echivalent a 649,11 euro



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251.416634, 0351.420109

E-mail: cmprcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- 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.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alee private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Preșe

ci Craiova

**Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian**

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 si Anexa 1 la HCL;
- 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 la HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista propietari 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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 24.10.2022

Notă Comandă

Având în vedere modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022, prin care s-a aprobat 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” și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, în sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de acest coridor de expropriere și modificarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții ,

În urma inspecției și măsurărilor din teren și a analizării documentelor care atestă dreptul de proprietate, este necesară actualizarea datelor referitoare la proprietarii și imobilele afectate de coridorul de expropriere.

Ținând cont de 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la actualizarea rapoartelor de evaluare conform anexei la prezenta notă de comandă.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	24.10.22	
Mitică Lucian Cosmin	Șef Serviciu	24.10.2022	-
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	24.10.2022	

Lista de difuzare a documentului:

<i>Nr.</i>	<i>Nr. exemplar / difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file anexate</i>	<i>Observații</i>
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănarău Mihail-Dumitru	1	2	direct

LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața exproprieată	Valoarea despăgubirilor
1	Boiangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544	224544	Craiova	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408	200408	Craiova	Teren în suprafață de 97 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Mitrache Marius Mitrache Iulian Mitrache Geta	241809 241809-C1	241809	Craiova	Teren în suprafață de 265 mp și construcție în suprafață construită de 56 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	Teren în suprafață de 184 mp și construcțiile :C2 cu suprafață construită de 34 mp și C3 cu suprafața construită 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	Teren în suprafață de 193 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	Teren în suprafață de 223 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	Teren în suprafață de 511 mp și construcția C1-locuință P+M în suprafață construită la sol de 178 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina Andronescu Rodica	209934	209934	Craiova	Teren în suprafață de 156 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9				Craiova	Teren în suprafață de 100 mp și construcție cu suprafață construită de 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
10	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	Teren în suprafață de 231 mp din acte și 249 din măsurători și construcție în suprafață construită de 240 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
11	Ghiță Aneta Ghiță Dumitru-decedat	250916 250916-C3 250916-C4	250916	Craiova	Teren în suprafață de 225 mp și construcțiile: C3-locuință P+M în suprafață construită la sol de 83 mp și C4 în suprafață construită de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Ticu Rotaru Nicolaița			Craiova	Teren în suprafață de 7 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	Teren în suprafață de 514 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Metacolcolect Prod SRL Semcor SRL Dalbergia Invest SRL	5994	236734	Craiova	Teren în suprafață de 50 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

HOTĂRÂREA NR.569

privind modificarea 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”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.179800/2022, raportul nr.182151/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183873/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea 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” și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.11 alin.6 coroborat cu alin.6¹ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea 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 sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
SERVICIU PATRIMONIU

CULOAR EXPROPRIERE TRONSON 3- DRUM DE
LEGARURA CALEA SEVERINULUI -STR.BRESTEI-STR.RAULUI

Suprafata masurata	Adresa imobilului	
17130 mp	Calea Severinului -str.Brestei-str.Raului-tronson 3	
	UAT	Mun.Craiova

Întocmit:
TUȚĂ Cosmin-Radu





DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 107643/ 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat 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”.

Conform art. 5, se aprobă 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 la art.2.

La Art.6 se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, iar la Art.7 se prevede că, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea proprietăților identificate în anexa 3 la HCL nr. 137/2022, în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii antemenționate.

Anexăm prezentei lista proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere precum și planul de amplasament corespunzător.

Nume și prenume	Funcția	Data
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.06.2022
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.06.2022
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.06.2022

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.137

privind 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”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.53239/2022, raportul nr.59561/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.59704/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune 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” și avizele nr.11/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.11/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.11/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.b și c, coroborat cu alin.4 lit.d și alin.7 lit.m, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de fezabilitate referitor la obiectivul 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”, având următorii indicatori tehnico-economici:

Valoarea investitiei:	730.000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA
Din care C+M :	730000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA,

conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

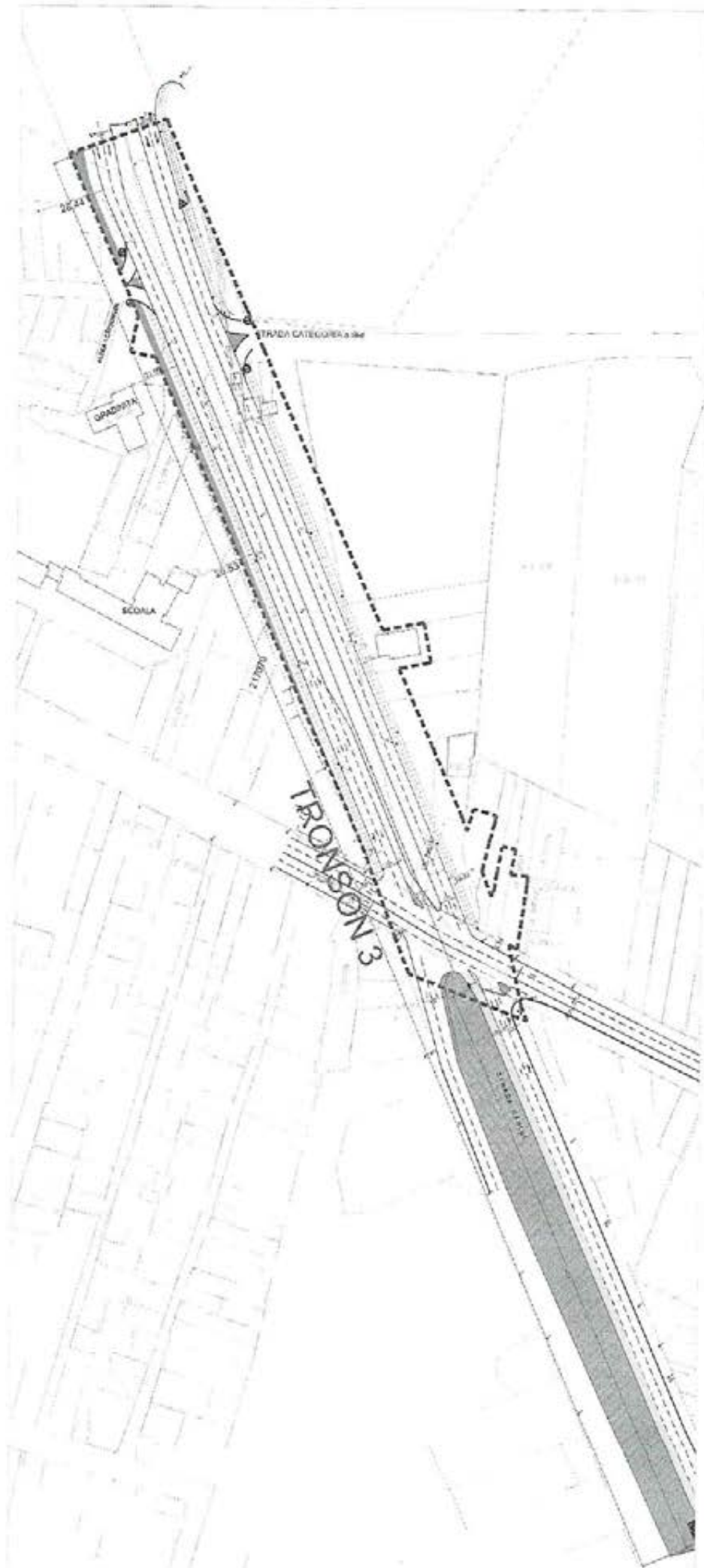
Art.2. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor de „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului – tronson 3”.

- Art.3.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.2, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2022”.
- Art.5.** Se aprobă 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 la art.2.
- Art.6.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.7.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.8.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.9.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.10.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.11.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.137/2022

LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
1	Boangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544 224544-C1	224544	Craiova	232 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408 2008408-C1	200408	Craiova	97 mp	
3	Mitrache Marius	241809 241809-C1	241809	Craiova	265 mp	
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	184 mp	
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	193 mp	
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	223 mp	
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	511 mp	
8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	209934	209934	Craiova	156 mp	
9	Andronescu Rodica			Craiova	100 mp	
10	Dumitrescu Maria Dumitrescu Traian Stefan			Craiova	136 mp	
11	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	251 mp	
12	Ghiță Aneta Ghiță Viorel			Craiova	225 mp	
13	Ticu Rotaru Nicolita			Craiova	7 mp	
14	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	
15	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	514 mp	
16	Metalcolect SRL	5999	236743	Craiova	50 mp	

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Cosmin PÎRVULESCU**





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 224544 Craiova

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Brestei, Nr. 196, Jud. Dolj, FOSTNR.202

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	224544	Din acte: 442 Masurata: 483	Construcția C1 înscrisă în CF 224544-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
143988 / 19/11/2015		
Act Notarial nr. ACT DE VANZARE NR. 1882, din 29/05/1935 emis de NOTARIATUL DE STAT DOLJ (CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR.1248/13-07-1983 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDEȚEAN DOLJ; CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR.2519/08-12-1989 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDEȚEAN DOLJ;ACT DE PARTAJ VOLUNTAR NR.4353/20-03-1990 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDEȚEAN DOLJ);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 32033/48300 1) BOIANGIU GEORGETA <i>OBSERVAȚII: def Ignat Nicolae si Elisabeta</i>	A1
144664 / 07/11/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr. 837, din 28/07/2016 emis de Bajenaru Anamaria; Act Notarial nr. incheiere rectificare nr. 12, din 29/07/2016 emis de Bajenaru Anamaria;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 16267/48300 1) OLARU MARIANA-MONICA	A1

C. Partea III. SARCINI .

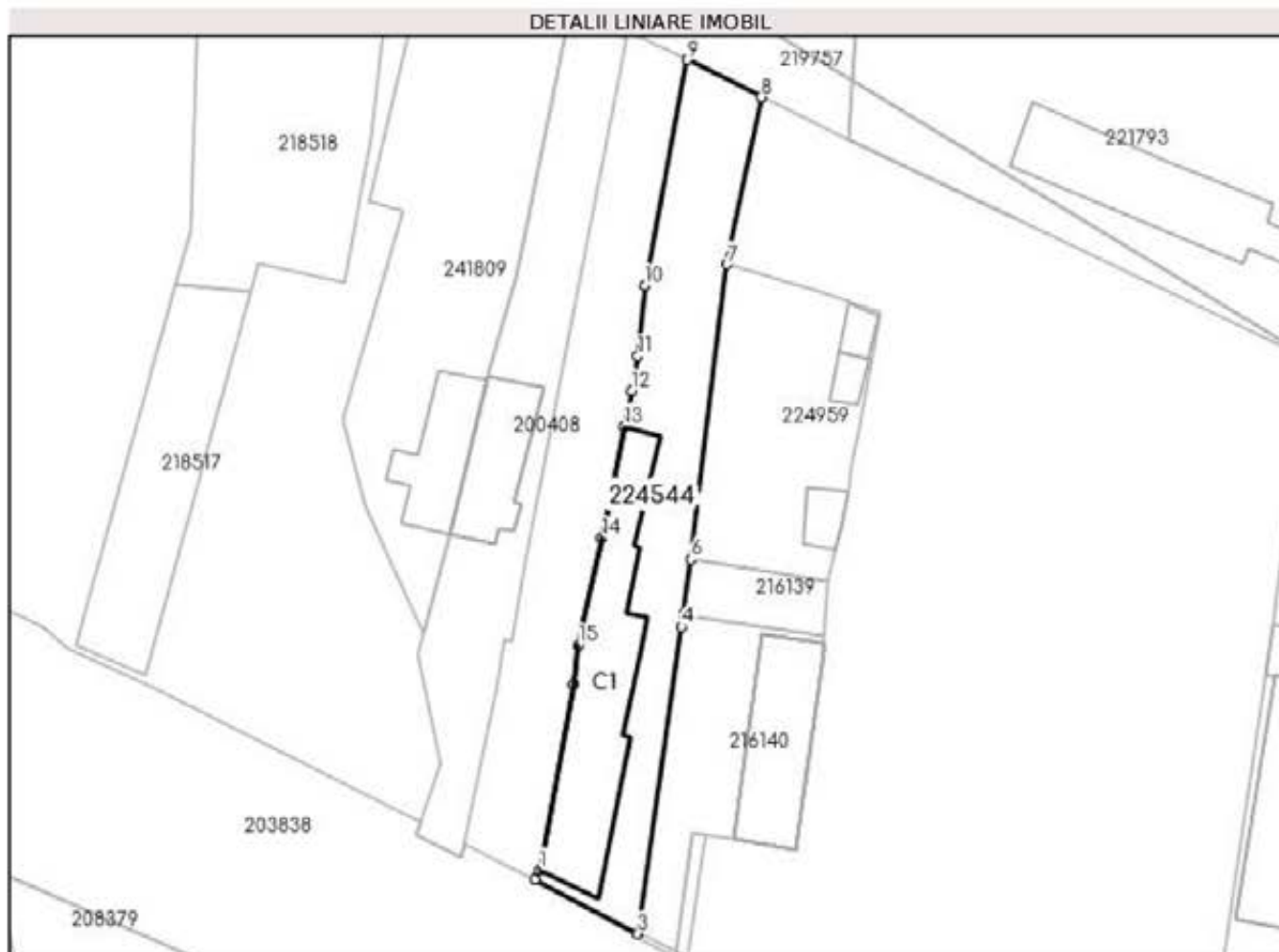
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
224544	Din acte: 442 Masurata: 483	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	483	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.903
2	3	9.324
3	4	24.911
4	5	0.992
5	6	4.478
6	7	23.842

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	13.732
8	9	6.694
9	10	18.469
10	11	5.702
11	12	2.819
12	13	2.895
13	14	9.145
14	15	8.861
15	16	3.107
16	1	15.172

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

18/06/2022, 15:38

Cod verificare



100116641947

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 224544, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Str. Brestei, Nr. 196

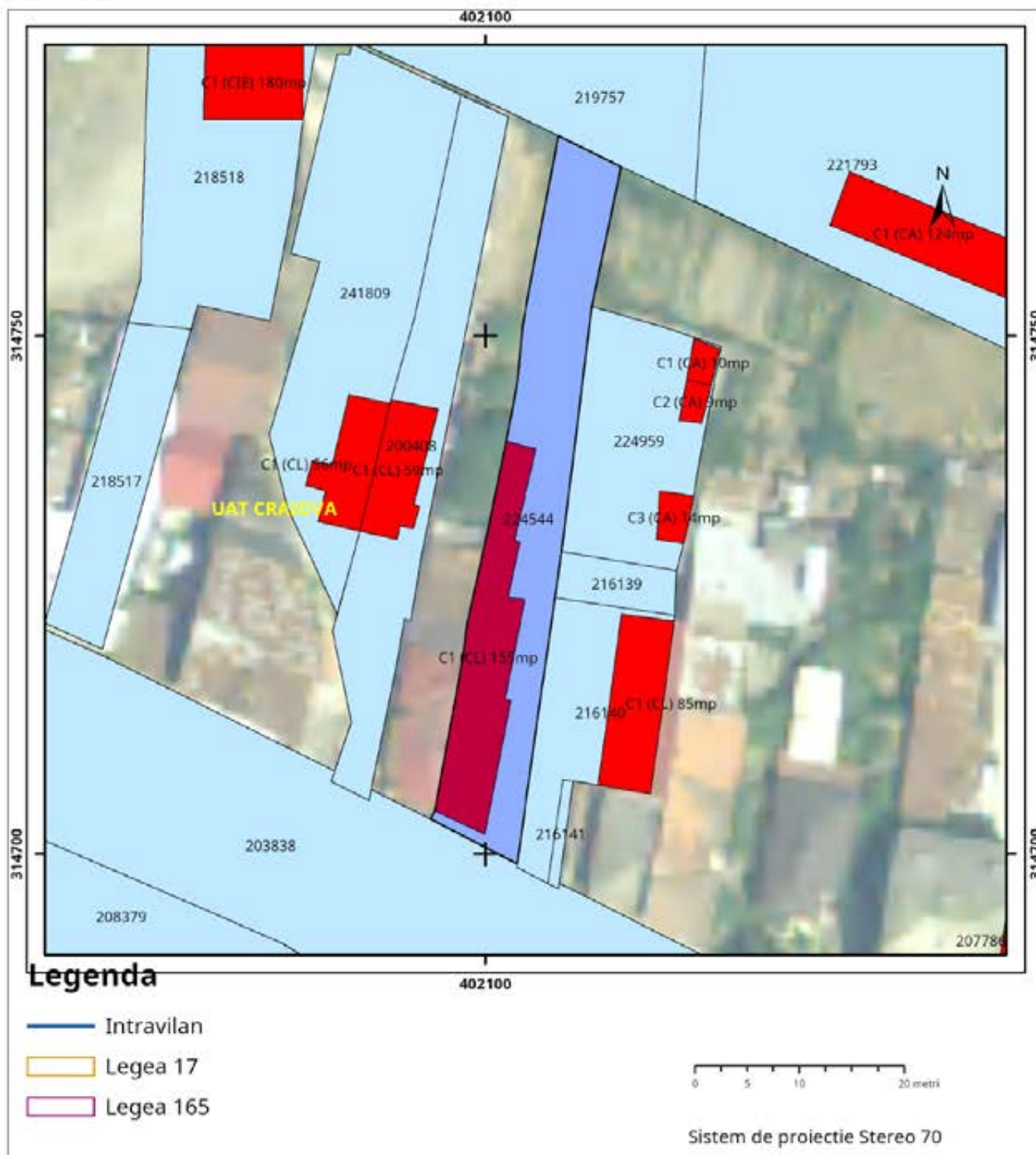
Nr.cerere	114941
Ziua	19
Luna	06
Anul	2022

Teren: 483 mp

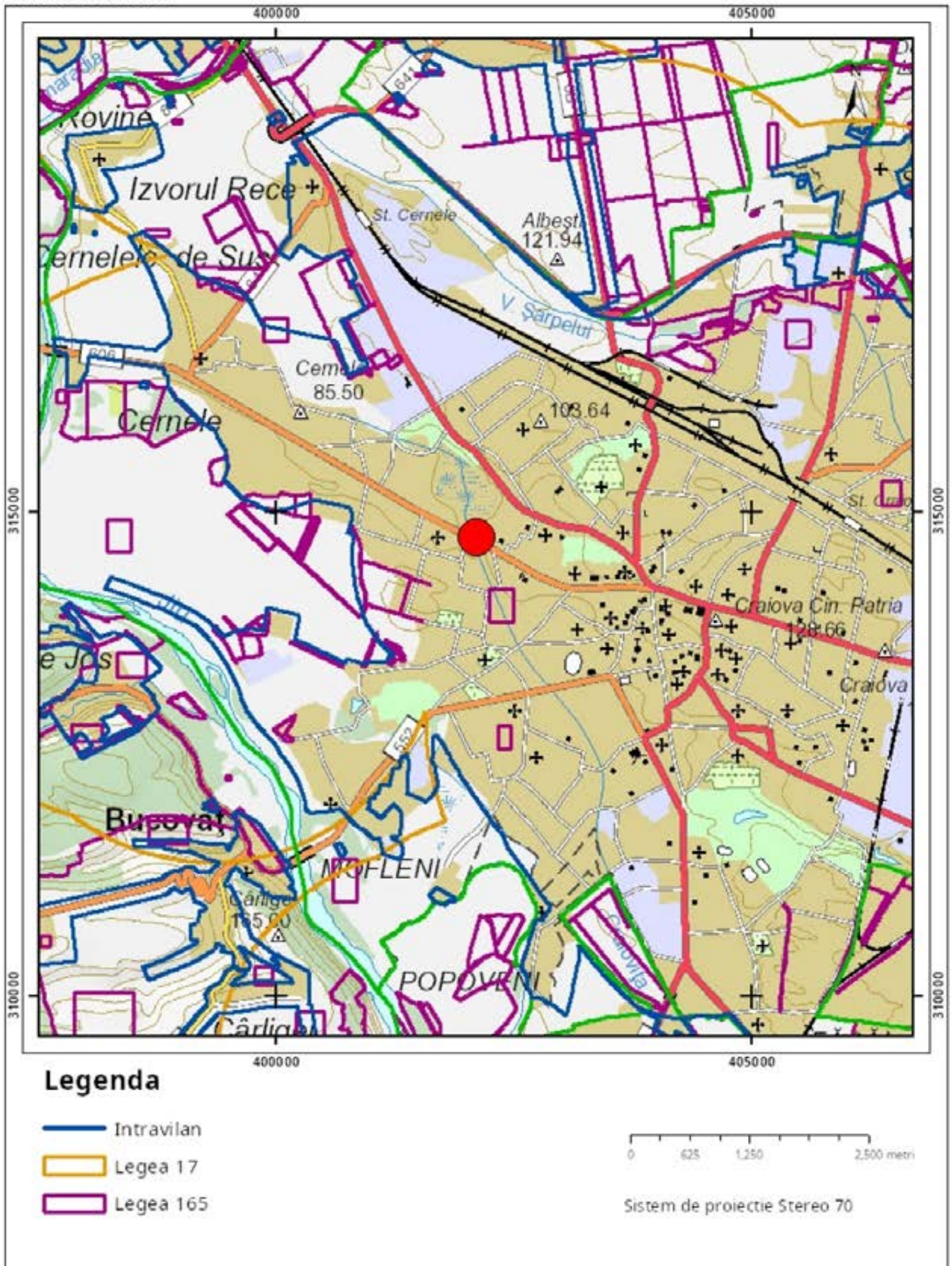
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 483mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 02-12-2015
Data și ora generării: 19-06-2022 07:31



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: enperaiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.

Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4

Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin. (4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazii, pătule, etc.
 - casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**
 - anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnperaiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- spații agricole, industriale de producție și sportive (toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazii, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Președi

iiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand 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(teate activitatii: 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 (cantiere, 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 Vatii), Bucovat (sat resedinta si Loamna de Jos) Pielesti (sat de resedinta), Ghorcesii (sat de resedinta), Isalnita (sat de resedinta)

Pentru subsoluri neocupabile, boxe, mansarde neocupabile (poduri), adaposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

• **Valoarea dezmembrantelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.**



Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Care face parte dintr-un sistem de servicii publice

Zone A1	Zone A2	Zone A3	Zone B	Zone C	Zone D	Zone E	Zone F
VA, GARE MESE UNIFAMILIAR	VA, GARE MESE UNIFAMILIAR	VA, GARE MESE UNIFAMILIAR	VA, GARE MESE UNIFAMILIAR	VA, GARE MESE UNIFAMILIAR	VA, GARE MESE UNIFAMILIAR	VA, GARE MESE UNIFAMILIAR	VA, GARE MESE UNIFAMILIAR
3.100	2.873	2.500	2.100	1.950	1.800	1.720	2.300
1550	1440	1300	1150	900	820	800	1.150
763	255	240	235	225	180	175	200

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

Notul pentru anul bugetar 2018
Valoarea bugetului este de 2022

se conformitate



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

Nr. raport	2022110102	din	01.11.2022
------------	------------	-----	------------

Nota de comanda	185770	din	24.10.2022
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.I.C-12

Nr. 192207

Ziua 02 Luna 11 Anul 2022

Anexe

Nume proprietar	IORGA BOGDAN NICOLAE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
Carte Funciara	200408 a loc. Craiova
UAT	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-

9

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022110102	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Nume proprietar	IORGA BOGDAN NICOLAE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 357 mp din acte si 356 mp din masuratori, si constructie cu Sed de 59 mp, cu regim de inaltime parter
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
Carte Funciara	200408 a loc. Craiova
UAT	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. 185770 din 24.10.2022, 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 01.11.2022.

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 curți construcții, cu suprafața de 97 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafața de 357 mp din acte și 356 mp din măsuratori, și construcție cu Scd de 59 mp, cu regim de înaltă parter, identificat cu nr. cad. 200408 pt. teren și 200408-C1 pt. construcție înscris în CF 200408 a loc. Craiova, 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 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 2, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 2, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	IORGA BOGDAN NICOLAE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
Carte Funciara	200408 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	28.130 lei, echivalent a 5.724 euro

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	
Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	11
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>	12
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	12
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	12
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>	13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipozeze și ipoteze speciale</i>	14
1.14. <i>Sursele de informare</i>	15
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	16
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	16
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	16
Capitolul 2 Prezentarea datelor	17
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	17
Capitolul 3 Considerații generale despre evaluarea proprietății	20
3.1. <i>Analiza pieței</i>	20
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	22
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	22
4.2. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	22
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	25
Anexe	27

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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 2, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 2:

Nume proprietar	IORGA BOGDAN NICOLAE
Imobil expropriat conform HCL nr. 37/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu ICL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
Carte Funciara	200408 a loc. Craiova
UAT	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.

De asemenea prin HCL nr. 569 din 27.10.2022, privind modificarea 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”, s-au actualizat informatiile privind imobilele ce urmeaza a fi expropriate, si anume:

- *in loc de teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de cabinet stomatologic, cu Scd = 59,00 mp, cu Scd = 59,00 mp, conform HCL nr. 137 din 28.03.2022,*
- *se expropriaza un imobil tip teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97 mp, conform HCL nr. 569/27.10.2022.*

Prin aceeasi hotarare intiala, 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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 97 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafața de 357 mp din acte și 356 mp din măsuratori, și construcție cu Scd de 59 mp, cu regim de înălțime parter, identificat cu nr. cad. 200408 pt. teren și 200408-C1 pt. construcție. înscris în CF 200408 a loc. Craiova, situat în Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj.**

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 **01.11.2022**.

Data raportului de evaluare este **01.11.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada mai – octombrie 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 2, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 2, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	IORGA BOGDAN NICOLAE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp
Imobil actual	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

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

Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
Carte Funciara	200408 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	28.130 lei, echivalent a 5.724 euro

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 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.

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.



Administrator,
Blănarium Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Blănarium 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 in HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 2, ce modifica HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 2:

Nume proprietar	IORGA BOGDAN NICOLAE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
Carte Funciara	200408 a loc. Craiova
UAT	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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97 mp, ce face parte din imobilul compus din 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, identificat cu nr. cad. 200408 pt. teren si 200408-C1 pt. constructie. inscris in CF 200408 a loc. Craiova, situat in Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj.**

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. Proprietar

Persoana fizica IORGA BOGDAN NICOLAE.

1.5. Solicitantul raportului

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

1.6. Beneficiarul raportului

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

1.7. Destinatarul raportului

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

1.8. 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. 77¹ 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 2022 care sunt în conformitate cu Standardele Internationale 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.

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 06.07.2022
Data evaluării: 01.11.2022
Data raportului: 01.11.2022

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

1.10. 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 valabil la data de 01.11.2022 1 Euro = 4,9141 lei

1.11. 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. 185770 din 24.10.2022 și Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 și Anexa 2;
- 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 PROPRIETARI 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.

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

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.

1.12. 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.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

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. 1, poz. 2 la HCL nr. 569 din 24.10.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții

”Construire drum de legatura, 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 **ipoteze speciale**:

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 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.

1.14. 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).

1.15. 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 facute 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.

1.16. 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.

1.17. 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

Prezentarea datelor

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

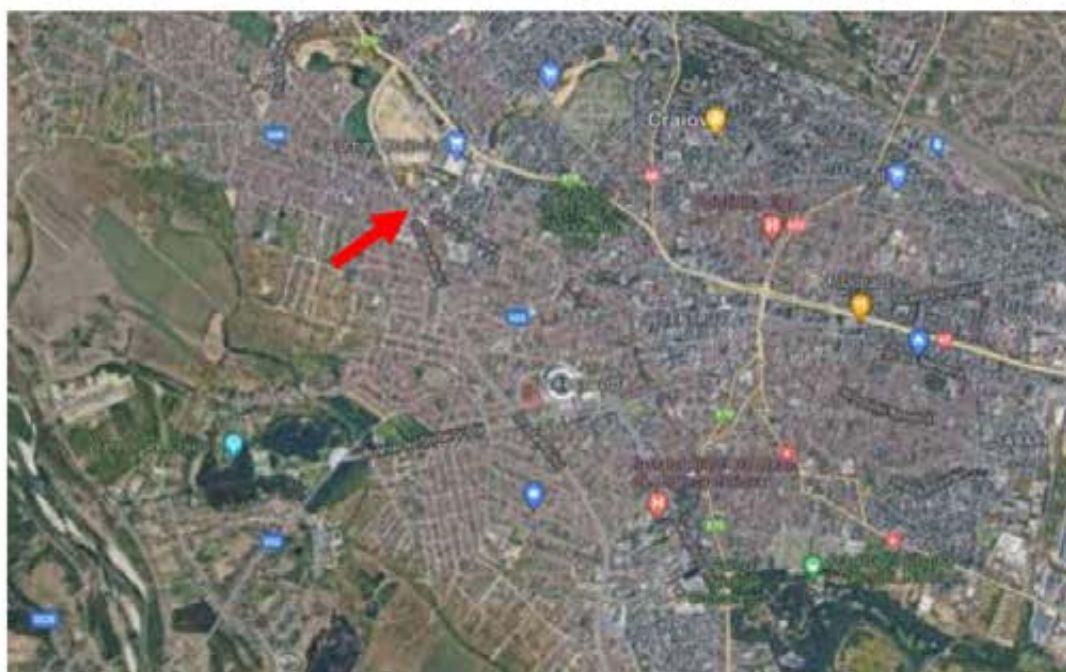
3.1. Descrierea obiectivului de investitii

<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., și partial imobile curți-construcții cu și fără construcții proprietăți private / în indiviziune și partial domeniul public
<i>Folosința actuală a terenului</i>	Partial curți-construcții/arabil, cai de circulație
<i>Destinația după PUG/PUZ</i>	Zona circulațiilor rutiere a transportului urban aferent arterelor majore de circulație și a spațiilor verzi de aliniament complementare, spații verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulație nou propuse. Suprafața teren: 217.482,00 mp, suprafața intervenție 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 Sed de 59 mp, cu regim de inaltime parter

Nr. cad.

200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie

Carte funciara

200408, UAT Craiova

Imobil expropriate

Teren inravilan curti constructii cu suprafata de 97 mp

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 3

Analiza pieței imobiliare

3.1. Definiția pieței

O **piață** 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

Cererea 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.

3.4. 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.

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

3.5. 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 4

Metodologia de evaluare

4.1. 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 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.

4.2. 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 2, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 2, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	IORGA BOGDAN NICOLAE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 97,00 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 357 mp din acte si 356 mp din masuratori, si constructie cu Sed de 59 mp, cu regim de inaltime parter
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	200408 pentru teren si 200408-C1 pentru constructie
Carte Funciara	200408 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	28.130 lei, echivalent a 5.724 euro

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

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, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 2, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 2, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	IORGA BOGDAN NICOLAE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificată cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 97,00 mp
Imobil actual	Teren cu suprafața de 357 mp din acte și 356 mp din măsuratori, și construcție cu Scd de 59 mp, cu regim de înălțime parter
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 198 (fost nr. 204), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	200408 pentru teren și 200408-C1 pentru construcție
Carte Funciara	200408 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitară conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 și A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	28.130 lei, echivalent a 5.724 euro

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎN TREPRINDERI, 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

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

u

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	28.130 lei, echivalent a 5.724 euro



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251.416634, 0351.420109

E-mail: cmprcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- 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.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alee private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).

ROMANIA
Notar public,
VICTOR CIOBA

Președintele

Craiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Biră Lucia Mihaela

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 si Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 si Anexa 2;
- 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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 24.10.2022

Notă Comandă

Având în vedere modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022, prin care s-a aprobat 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” și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, în sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de acest coridor de expropriere și modificarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții ,

În urma inspecției și măsurărilor din teren și a analizării documentelor care atestă dreptul de proprietate, este necesară actualizarea datelor referitoare la proprietarii și imobilele afectate de coridorul de expropriere.

Ținând cont de 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la actualizarea rapoartelor de evaluare conform anexei la prezenta notă de comandă.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	24.10.22	
Mitică Lucian Cosmin	Șef Serviciu	24.10.2022	
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	24.10.2022	

Lista de difuzare a documentului:

<i>Nr.</i>	<i>Nr. exemplar / difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file anexate</i>	<i>Observații</i>
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănarău Mihail-Dumitru	1	2	direct

LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața exproprieată	Valoarea despăgubirilor
1	Boiangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544	224544	Craiova	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408	200408	Craiova	Teren în suprafață de 97 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Mitrache Marius Mitrache Iulian Mitrache Geta	241809 241809-C1	241809	Craiova	Teren în suprafață de 265 mp și construcție în suprafață construită de 56 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	Teren în suprafață de 184 mp și construcțiile :C2 cu suprafață construită de 34 mp și C3 cu suprafața construită 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	Teren în suprafață de 193 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	Teren în suprafață de 223 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	Teren în suprafață de 511 mp și construcția C1-locuință P+M în suprafață construită la sol de 178 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina Andronescu Rodica	209934	209934	Craiova	Teren în suprafață de 156 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9				Craiova	Teren în suprafață de 100 mp și construcție cu suprafață construită de 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
10	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	Teren în suprafață de 231 mp din acte și 249 din măsurători și construcție în suprafață construită de 240 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
11	Ghiță Aneta Ghiță Dumitru-decedat	250916 250916-C3 250916-C4	250916	Craiova	Teren în suprafață de 225 mp și construcțiile: C3-locuință P+M în suprafață construită la sol de 83 mp și C4 în suprafață construită de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Ticu Rotaru Nicolaița			Craiova	Teren în suprafață de 7 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	Teren în suprafață de 514 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Metacolcolect Prod SRL Semcor SRL Dalbergia Invest SRL	5994	236734	Craiova	Teren în suprafață de 50 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

HOTĂRÂREA NR.569

privind modificarea 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”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.179800/2022, raportul nr.182151/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183873/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea 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” și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.11 alin.6 coroborat cu alin.6¹ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea 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 sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 107643/ 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat 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”.

Conform art. 5, se aprobă 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 la art.2.

La Art.6 se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, iar la Art.7 se prevede că, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea proprietăților identificate în anexa 3 la HCL nr. 137/2022, în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii antemenționate.

Anexăm prezentei lista proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere precum și planul de amplasament corespunzător.

Nume și prenume	Funcția	Data	Ștampătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.06.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.06.2022	
Intocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	10.06.2022	

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.137

privind 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”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.53239/2022, raportul nr.59561/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.59704/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune 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” și avizele nr.11/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.11/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.11/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.b și c, coroborat cu alin.4 lit.d și alin.7 lit.m, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de fezabilitate referitor la obiectivul 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”, având următorii indicatori tehnico-economici:

Valoarea investitiei:	730.000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA
Din care C+M :	730000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA,

conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

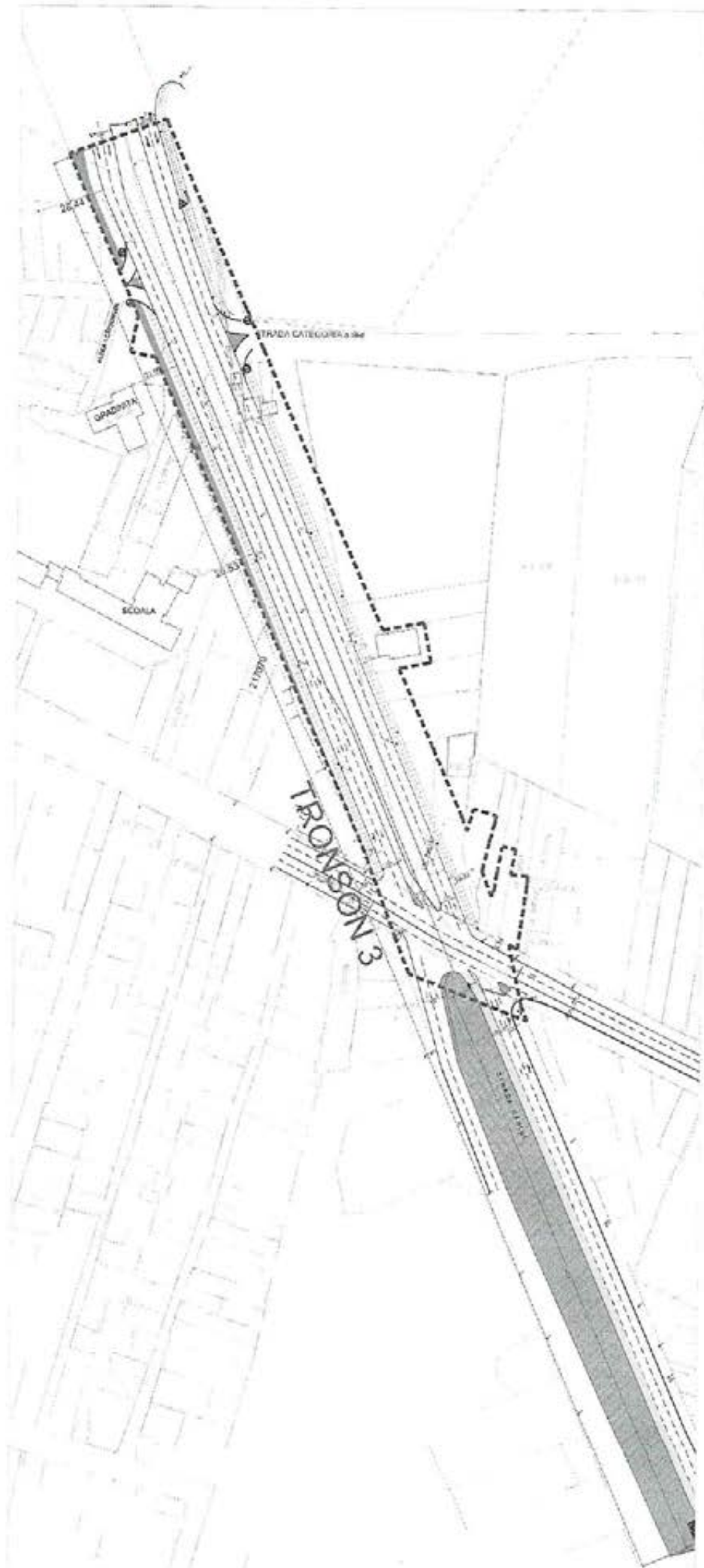
Art.2. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor de „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului – tronson 3”.

- Art.3.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.2, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2022”.
- Art.5.** Se aprobă 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 la art.2.
- Art.6.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.7.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.8.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.9.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.10.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.11.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.137/2022

LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
1	Boangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544 224544-C1	224544	Craiova	232 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408 2008408-C1	200408	Craiova	97 mp	
3	Mitrache Marius	241809 241809-C1	241809	Craiova	265 mp	
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	184 mp	
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	193 mp	
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	223 mp	
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	511 mp	
8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	209934	209934	Craiova	156 mp	
9	Andronescu Rodica			Craiova	100 mp	
10	Dumitrescu Maria Dumitrescu Traian Stefan			Craiova	136 mp	
11	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	251 mp	
12	Ghiță Aneta Ghiță Viorel			Craiova	225 mp	
13	Ticu Rotaru Nicolita			Craiova	7 mp	
14	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	
15	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	514 mp	
16	Metalcolect SRL	5999	236743	Craiova	50 mp	

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Cosmin PÎRVULESCU**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200408 Craiova

Nr. cerere	114928
Ziua	18
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116641717



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:43268
Nr. cadastral vechi:19449

Adresa: Loc. Craiova, Str Brestei, Nr. 198, Jud. Dolj, fost nr. 204

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	200408	Din acte: 357 Masurata: 356	supraf. 356,80 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	200408-C1	Loc. Craiova, Str Brestei, Nr. 198, Jud. Dolj, fost nr. 204	S. construita la sol:59 mp; C 1 - sc. 59,00 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14787 / 08/03/2010		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare nr 307, din 05/03/2010 emis de BNP FLORICEL MIHAI MARIAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IORGA BOGDAN NICOLAE	A1, A1.1
74585 / 17/10/2011		
Act Notarial nr. DECLARATIE 814, din 14/10/2011 emis de NP TOMITA DANA;		
B3	se noteaza respingerea cererii privind notarea declaratiei cf. art. 32 si 33 din Codul Civil	A1, A1.1
86857 / 28/11/2011		
Act Administrativ nr. Autorizatie sanitara de functionare nr. 859, din 26/07/2010 emis de Ministerul Sanatatii-Directia de Sanatate Publica (Certificat de inregistrare- emis de Directia de Sanatate Publica Dolj, Certificat de inregistrare fiscala seria A nr. 0651365);		
B4	se noteaza faptul ca imobilul de sub A 1, A 1.1 face parte din patrimoniul de afectatiune al Cabinetului de Medicina Individuala " Dr. IORGA V. BOGDAN- NICOLAE"	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

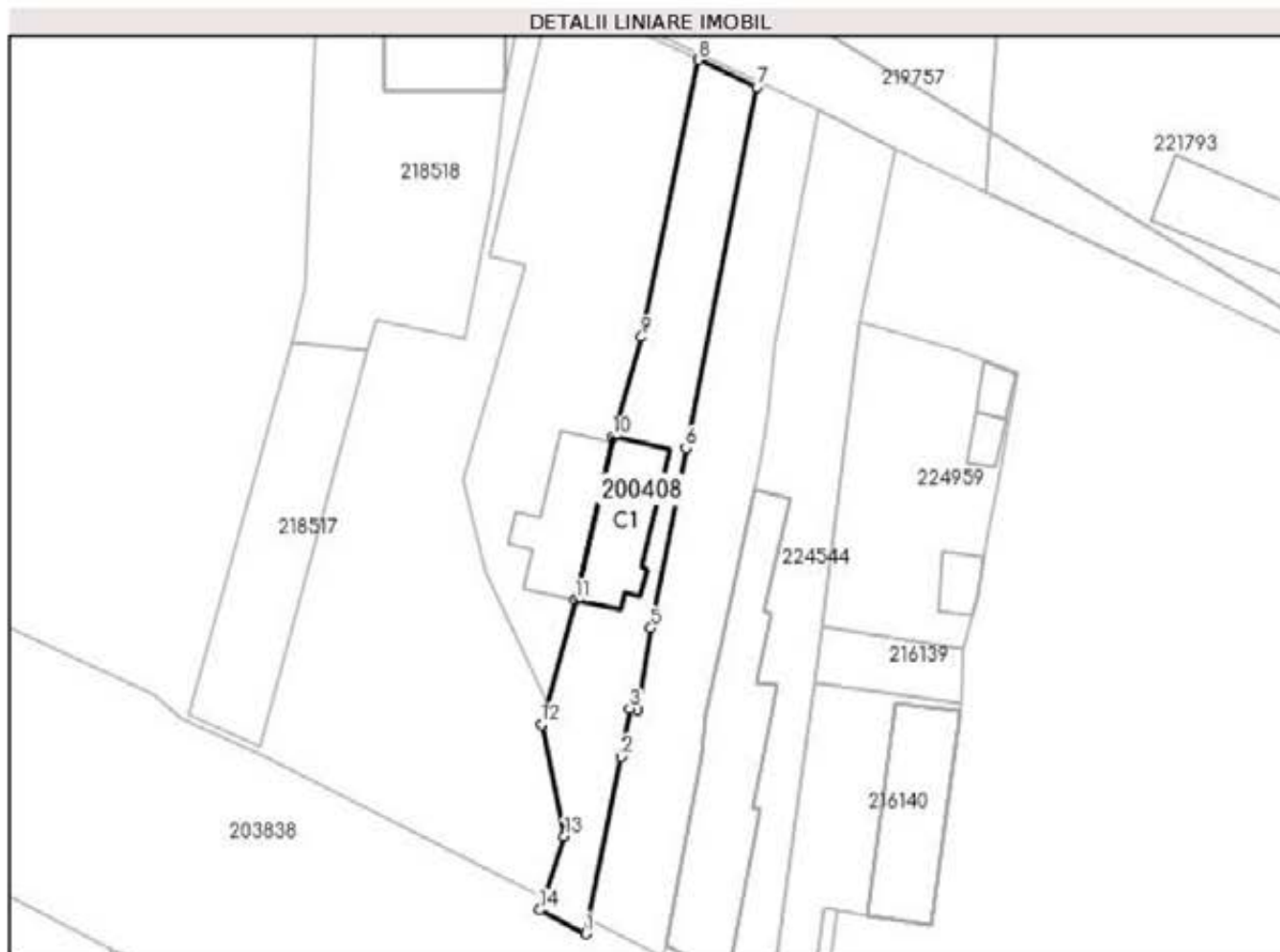
Inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
200408	Din acte: 357 Masurata: 356	supraf. 356,80 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	-	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	200408-C1	construcții de locuințe	59	Cu acte	S. construita la sol:59 mp; C 1 - sc. 59,00 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.067
2	3	3.77
3	4	0.599
4	5	6.486

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	14.253
6	7	28.662
7	8	5.0
8	9	22.036
9	10	8.11
10	11	13.024
11	12	10.032
12	13	8.897
13	14	6.047
14	1	4.03

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

18/06/2022, 15:38



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: enperaiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,
BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.
Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4
Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin. (4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazii, pătule, etc.
 - casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**
 - anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnperaiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- spații agricole, industriale de producție și sportive (toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazii, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).

ROMÂNIA
Notar public,
ILIE VICTOR FLOREA

Preșe

a

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand 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	690
Zona D (inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantiere, 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 aforont, 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 Varii), Bucovat (sat resedinta si Loamna de Jos) Pielesti (sat de resedinta), Ghorcesii (sat de resedinta), Isalinta (sat de resedinta)

Pentru subsoluri neocupabile, boxe, mansarde nelocabile (poduri), adaposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

• **Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.**



EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. FI6/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2022110103	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 C.I.C-12
 Nr. 1922/11
 Ziua 02 Luna 11 Anul 2022

Nume proprietari	MITRACHE MARIUS, MITRACHE IULIAN și MITRACHE GETA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 56,00 mp (Su=40 mp)
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie
Carte Funciara	241809 a loc. Craiova
UAT	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-

7

02.11.2022, 10:1

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022110103	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Nume proprietari	MITRACHE MARIUS, MITRACHE IULIAN si MITRACHE GETA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 56,00 mp (Su=40 mp)
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie
Carte Funciara	241809 a loc. Craiova
UAT	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 ÎNĂINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 185770 din 24.10.2022, 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 01.11.2022.

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 curți construcții, cu suprafața de 265 mp și construcție în suprafața deconstruită de 56 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafața de 490 mp din acte și 517 mp din măsuratori, și construcție cu Scd de 56 mp și Su de 40 mp, cu regim de înălțime parter, identificat cu nr. cad. 241809 pt. teren și 241809-C1 pt. construcție înscris în CF 241809 a loc. Craiova, 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.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 3, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 3, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	MITRACHE MARIUS, MITRACHE IULIAN și MITRACHE GETA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificată cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 265,00 mp, Construcție cu destinație actuală de locuință, cu Scd = 56,00 mp, (Su=40 mp)
Imobil actual	Teren cu suprafața de 490 mp din acte și 517 mp din măsurători, și construcție cu Scd de 56 mp, cu regim de înălțime parter
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	241809 pentru teren și 241809-C1 pentru construcție
Carte Funciara	241809 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitară conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 și A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Construcție = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	154.850,00 lei, echivalent a 31.512 euro, din care: Teren: 76.850,00 lei, echivalent a 15.639 euro, și Construcție: 78.000,00 lei, echivalent a 15.873 euro

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 consideră ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	11
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>	12
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	12
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	12
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>	13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipozeze și ipoteze speciale</i>	14
1.14. <i>Sursele de informare</i>	15
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	16
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	16
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	16
Capitolul 2 Prezentarea datelor	17
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	17
Capitolul 3 Considerații generale despre evaluarea proprietății	20
3.1. <i>Analiza pieței</i>	20
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	22
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	22
4.2. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	22
Capitolul 5 Opțiuni de ajustare a rezultatelor și alegerea valorii finale	25
Anexe	27

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 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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 3, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 3:

Nume proprietari	MITRACHE MARIUS, MITRACHE IULIAN și MITRACHE GETA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 265,00 mp, Construcție cu destinație actuală de locuință, cu Scd = 56,00 mp (Su=40 mp)
Imobil actual	Teren cu suprafața de 490 mp din acte și 517 mp din măsuratori, și construcție cu Scd de 56 mp, cu regim de înălțime parter
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	241809 pentru teren și 241809-C1 pentru construcție
Carte Funciara	241809 a loc. Craiova
UAT	Craiova

Nota: suprafețele expropriate vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării 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.

De asemenea prin HCL nr. 569 din 27.10.2022, privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, nr.137/2022 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local al obiectivului de investiții “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei-str. Râului-tronson 3”, s-au actualizat informațiile privind imobilele ce urmează a fi expropriate, și anume:

- se expropriaza un imobil compus din teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 97,00 mp, Construcție cu destinație actuală de cabinet stomatologic, cu Scd = 59,00 mp, cu Scd = 59,00 mp, conform HCL nr. 137 din 28.03.2022.

Prin aceeași hotărâre inițială, 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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 265 mp și construcție în suprafața deconstruită de 56 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafața de 490 mp din acte și 517 mp din măsuratori, și construcție cu Scd de 56 mp și Su de 40 mp, cu regim de înălțime parter, identificat cu nr. cad. 241809 pt. teren și 241809-C1 pt. construcție înscris în CF 241809 a loc. Craiova, situat în Mun Craiova, str. Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj.**

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, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

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

Destinatarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul 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 **01.11.2022**.

Data raportului de evaluare este **01.11.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada mai – octombrie 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 exproprieria 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 3, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 3, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	MITRACHE MARIUS, MITRACHE IULIAN și MITRACHE GETA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp,

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

	Construcție cu destinație actuală de locuință, cu Scd = 56,00 mp, (Su=40 mp)
Imobil actual	Teren cu suprafața de 490 mp din acte și 517 mp din măsuratori, și construcție cu Scd de 56 mp, cu regim de înălțime parter
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	241809 pentru teren și 241809-C1 pentru construcție
Carte Funciara	241809 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitară conform grilei notariilor Publici 2022 (anexele A7 și A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Construcție = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	154.850,00 lei, echivalent a 31.512 euro, din care: Teren: 76.850,00 lei, echivalent a 15.639 euro, și Construcție: 78.000,00 lei, echivalent a 15.873 euro

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.

BLĂN

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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 3, ce modifica HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 3:

Nume proprietari	MITRACHE MARIUS, MITRACHE IULIAN și MITRACHE GETA
Imobil expropriat conform HCL nr. 37/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu ICL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 56,00 mp (Su=40 mp)
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie
Carte Funciara	241809 a loc. Craiova
UAT	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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265 mp si constructie in suprafata dconstruita de 56 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafata de 490 mp din acte si 517 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 56 mp si Su de 40 mp, cu regim de inaltime parter, identificat cu nr. cad. 241809 pt. teren si 241809-C1 pt. constructie in scris in CF 241809 a loc. Craiova, situat in Mun Craiova, str. Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj.**

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. Proprietari

Persoanele fizice MITRACHE MARIUS, MITRACHE IULIAN și MITRACHE GETA.

1.5. Solicitantul raportului

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

1.6. Beneficiarul raportului

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

1.7. Destinatarul raportului

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

1.8. 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. 77¹ 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 2022 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.

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 06.07.2022
Data evaluării: 01.11.2022
Data raportului: 01.11.2022

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

1.10. 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 valabil la data de 01.11.2022 1 Euro = 4,9141 lei

1.11. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanelor fizice MITRACHE MARIUS, MITRACHE IULIAN și MITRACHE GETA.

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

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 și Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 și Anexa 2;
- C.I. proprietari;
- Certificat nomenclatura stradala;
- Referat de admitere alipire imobile nr. 75820 din 01.04.2020;

- Extras de carte funciara informativa nr. 241809 UAT Craiova, nr. cerere 75820 din 01.04.2020;
- Act de vanzare-cumparare din. 30.05.1950;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- 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 la HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista propietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 241809 UAT Craiova, nr. cerere 114925 din 18.06.2022.
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova

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

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.

1.12. 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.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

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. 1, poz. 3 la HCL nr. 569 din 24.10.2022 și documentele de proprietate, 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 **ipoteze speciale**:

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 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 pânzei 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.

1.14. 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, analiză, 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 catre ANEVAR); Legislatia in vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificarile si competarile ulterioare, Codul Civil cu modificarile si completariel ulterioare, Hotararea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

1.15. Riscul evaluării

Păreră 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 facute 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.

1.16. 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.

1.17. 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

Prezentarea datelor

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

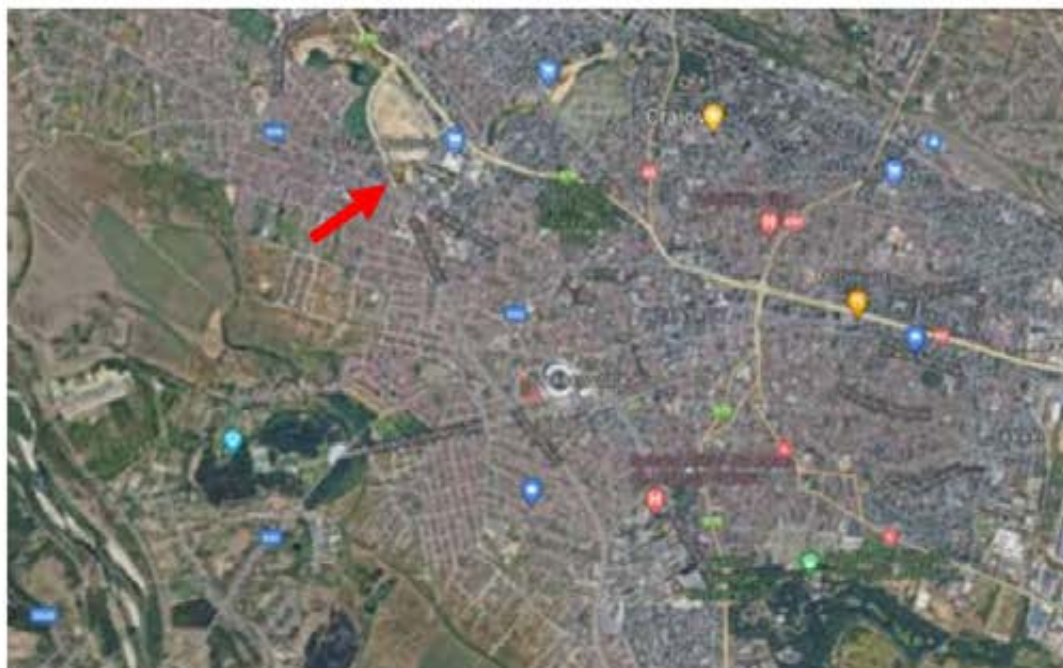
2.1. Descrierea obiectivului de investiții

<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 curți-construcții cu și fără construcții proprietăți private / în indiviziune și partial domeniul public
<i>Folosința actuală a terenului</i>	Partial curți-construcții/arabil, cai de circulație
<i>Destinația după PUG/PUZ</i>	Zona circulațiilor rutiere a transportului urban aferent arterelor majore de circulație și a spațiilor verzi de aliniament complementare, spații verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulație nou propuse. Suprafața teren: 217.482,00 mp, suprafața intervenției drum: 16.578,94 mp

2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află 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

Gradul de poluare al zonei
Ambient

Corespunzător traficului auto
 Liniștit

2.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare

Descriere cadastrala

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

Nr. cad.

241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie

Carte funciara

241809, UAT Craiova

Imobil expropriat

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

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 3

Analiza pieței imobiliare

3.1. Definiția pieței

O **piață** 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

Cererea 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.

3.4. 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.

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

3.5. 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 mun. Craiova, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

4.1. 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 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.

4.2. 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 3, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 3, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	MITRACHE MARIUS, MITRACHE IULIAN si MITRACHE GETA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de locuinta, cu Scd = 56,00 mp, (Su=40 mp)
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	241809 pentru teren si 241809-C1 pentru constructie
Carte Funciara	241809 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) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	154.850,00 lei, echivalent a 31.512 euro, din care: Teren: 76.850,00 lei, echivalent a 15.639 euro, si Constructie: 78.000,00 lei, echivalent a 15.873 euro

Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despagubire 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 3, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 3, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	MITRACHE MARIUS, MITRACHE IULIAN și MITRACHE GETA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificată cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 265,00 mp, Construcție cu destinație actuală de locuință, cu Scd = 56,00 mp, (Su=40 mp)
Imobil actual	Teren cu suprafața de 490 mp din acte și 517 mp din măsurători, și construcție cu Scd de 56 mp, cu regim de înălțime parter
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	241809 pentru teren și 241809-C1 pentru construcție
Carte Funciara	241809 a loc. Craiova
UAT	Craiova

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

Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	154.850,00 lei, echivalent a 31.512 euro, din care: Teren: 76.850,00 lei, echivalent a 15.639 euro, si Constructie: 78.000,00 lei, echivalent a 15.873 euro

- 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 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 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

Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1.950,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	154.850,00 lei, echivalent a 31.512 euro, din care: Teren: 76.850,00 lei, echivalent a 15.639 euro, si Constructie: 78.000,00 lei, echivalent a 15.873 euro



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, Jud. Dolj
Tel.: +(40)251.412.157;
Fax: +(40)251.416634, 0351/420109
E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,
BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.
Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4
Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin.(4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazii, pătule, etc.
 - casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**
 - anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251.416634, 0351.420109

E-mail: cmprcraiova@saloo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- 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.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- 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.

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alee private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Președ

i Craiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Biră Lucia Mihaela

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 si Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 si Anexa 2;
- C.I. proprietari;
- Certificat nomenclatura stradala;
- Referat de admitere alipire imobile nr. 75820 din 01.04.2020;
- Extras de carte funciara informativa nr. 241809 UAT Craiova, nr. cerere 75820 din 01.04.2020;
- Act de vanzare-cumparare din. 30.05.1950;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- 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 la 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.
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 24.10.2022

Notă Comandă

Având în vedere modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022, prin care s-a aprobat 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” și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, în sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de acest coridor de expropriere și modificarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții ,

În urma inspecției și măsurărilor din teren și a analizării documentelor care atestă dreptul de proprietate, este necesară actualizarea datelor referitoare la proprietarii și imobilele afectate de coridorul de expropriere.

Ținând cont de 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la actualizarea rapoartelor de evaluare conform anexei la prezenta notă de comandă.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	<i>Semnătura</i>
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	24.10.22	
Mitică Lucian Cosmin	Șef Serviciu	24 10 2022	-
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	24.10.2022	

Lista de difuzare a documentului:

<i>Nr.</i>	<i>Nr. exemplar / difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file anexate</i>	
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	2	direct

LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Boiangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544	224544	Craiova	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408	200408	Craiova	Teren în suprafață de 97 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Mitrache Marius Mitrache Iulian Mitrache Geta	241809 241809-C1	241809	Craiova	Teren în suprafață de 265 mp și construcție în suprafață construită de 56 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	Teren în suprafață de 184 mp și construcțiile :C2 cu suprafață construită de 34 mp și C3 cu suprafața construită 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	Teren în suprafață de 193 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	Teren în suprafață de 223 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	Teren în suprafață de 511 mp și construcția C1-locuință P+M în suprafață construită la sol de 178 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina Andronescu Rodica	209934	209934	Craiova	Teren în suprafață de 156 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9				Craiova	Teren în suprafață de 100 mp și construcție cu suprafață construită de 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
10	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	Teren în suprafață de 231 mp din acte și 249 din măsurători și construcție în suprafață construită de 240 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
11	Ghiță Aneta Ghiță Dumitru-decedat	250916 250916-C3 250916-C4	250916	Craiova	Teren în suprafață de 225 mp și construcțiile: C3-locuință P+M în suprafață construită la sol de 83 mp și C4 în suprafață construită de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Ticu Rotaru Nicolaița			Craiova	Teren în suprafață de 7 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	Teren în suprafață de 514 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Metacolcolect Prod SRL Semcor SRL Dalbergia Invest SRL	5994	236734	Craiova	Teren în suprafață de 50 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

HOTĂRÂREA NR.569

privind modificarea 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”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.179800/2022, raportul nr.182151/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183873/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea 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” și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.11 alin.6 coroborat cu alin.6¹ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea 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 sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
SERVICIU PATRIMONIU

CULOAR EXPROPRIERE TRONSON 3- DRUM DE
LEGARURA CALEA SEVERINULUI -STR.BRESTEI-STR.RAULUI

Suprafata masurata	Adresa imobilului	
17130 mp	Calea Severinului -str.Brestei-str.Raului-tronson 3	
	UAT	Mun.Craiova

Întocmit:
TUȚĂ Cosmin-Radu



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

Nr. 1523 din 04/06/2020.

Ca urmare a cererii adresate de: MITRACHE Marius si MITRACHE Iulian
domiciliul in jud. Dolj cu
nr. 204B
inregistrată la nr. 78550

CERTIFICĂ:

Imobilul proprietate a MITRACHE Marius, MITRACHE Iulian si MITRACHE Geta situat la adresa:
Strada Brestel, nr.202, nr. 206
figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:
Strada Brestel nr. 202

Alipire: Teren in suprafata de 517mp cu nr. cd.241809 si constructia C1 - casa de locuit cu nr. cd.241809-C1, CF nr.241809

Achitect Șef,
[Signature]

Serviciul Urbanism și Nomenclatura Urbană,
[Signature]

Intocmit
[Signature]

Achita
Achita

Nota: Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate

F.O. 03.12.02 vers. 01



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

Adresa: Localitate: Craiova, Str. Nicolaescu Plopsor nr.4, cod postal 200733, Tel. 0251414286 Fax.0251418018

Nr.	75820
Ziua	01
Luna	04
Anul	2020

REFERAT DE ADMITERE

(Alipire imobile)

Domnului/Doamnei MITRACHE MARIUS
 Domiciliul Romania, Jud. DOLJ, Loc. Craiova, Str. BRESTEI, Nr. Postal 204B

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **75820** din data **01-04-2020**, vă informăm:

Imobilele:

- 1) **210731** situat în Loc. Craiova, Str BRESTEI, Nr. 202, Jud. Dolj, (fost nr 206), UAT Craiova având suprafața măsurată 252 mp;
- 2) **235994** situat în Loc. Craiova, Str BRESTEI, Nr. 206, Jud. Dolj, UAT Craiova având suprafața măsurată 265 mp;

Au fost alipite, rezultând imobilul cu numărul cadastral 241809, situat în Loc. Craiova, Str BRESTEI, Nr. 202,206, Jud. Dolj, (fost nr 206), UAT Craiova având suprafața măsurată 517 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI DOLJ la data: 10-04-2020.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
ROXANA-MARIA OROVICEANU

Roxana-Maria
 Oroviceanu

Semnat digital de
 Roxana-Maria
 Oroviceanu
 Data: 2020.04.10
 08:24:39 +03'00'

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	517			teren intravilan împrejmuit cu gard de beton, zid construcții, gard de plasa de sarma și limita conventionala.
TOTAL:			517			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	241809-C1	construcții de locuințe	56	Cu acte	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.038
2	3	1.137
3	4	19.767
4	5	2.431
5	6	0.437
6	7	17.384
7	8	7.265
8	9	11.275
9	10	8.277
10	11	12.66
11	12	0.365
12	13	8.108
13	14	2.887
14	15	19.141
15	1	11.47

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.
 Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	75820	01.04.2020	10.04.2020	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 75820 înregistrată la data de 01.04.2020, s-a propus înscrierea imobilului în urma alipirii următoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	210731	252	Loc. Craiova, Str Brestel, Nr. 202, Jud. Dolj, (fost nr 206)
2	235994	265	Loc. Craiova, Str Brestel, Nr. 206, Jud. Dolj

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI DOLJ la data: 10-04-2020
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ROXANA-MARIA OROVICEANU

Roxana-Maria Oroviceanu
 Semnat digital de Roxana-Maria Oroviceanu
 Data: 2020.04.10 08:25:05
 +03'00'



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

Localitate: Craiova, Str. Nicolaescu Plopsor nr.4, cod postal 200733, Tel.0251414286 Fax.0251418018

Nr. cerere	75820
Ziua	01
Luna	04
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 241809 / UAT Craiova

TEREN Intravilan

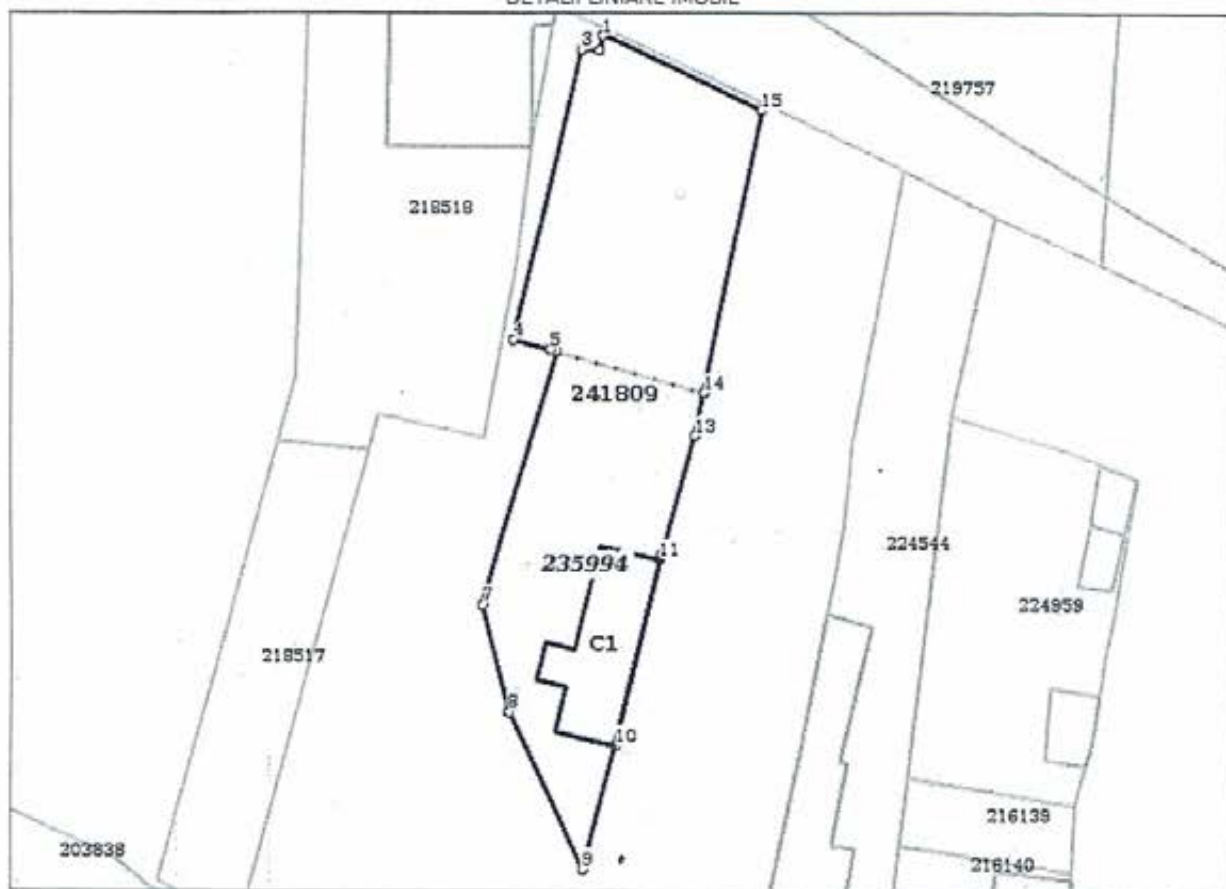
Adresa: Loc. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206, Jud. Dolj, (fost nr 206)

Comuna/Oraș/Municipiu: Craiova

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
241809	517	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





ACTE DE VANZARE:
=====

Subsemnatii ELENA si DUMITRESCU DUMITRESCU, domiciliati in

Craiova
vindem si
sa ne ma
domiciliu
Craiova
dupa cum

a/ Una bucată teren in suprafata de circa 100/unsuta /
ajozata la strada, lunga de 16,50 m. si lată de 6 metri, pe care
este construita o casa de zid cu 5/cinci/incaperi, acoperita
tiala si tablă si care ocupa o suprafata de circa 60 m.p./sease
zei /metri patrati.-

- Terenul aceste si constructia dupa el, este vecin in
miază zi cu Strada I.V. STALIN la miază noapte, cu proprietatea D-nei
MARIA GEORGESCU, fostă DUMITRESCU, la apus cu proprietatea D-nei
MARIA FABRU, iar răsarit cu NICOLAE IGNAI. Limurim că între acea
proprietate si aceia a Doamnei MARIA GEORGESCU - DUMITRESCU si a
MARIA FABRU nu există in prezent, nici un semn distinctiv de hot
gard, zid, sau altceva.-

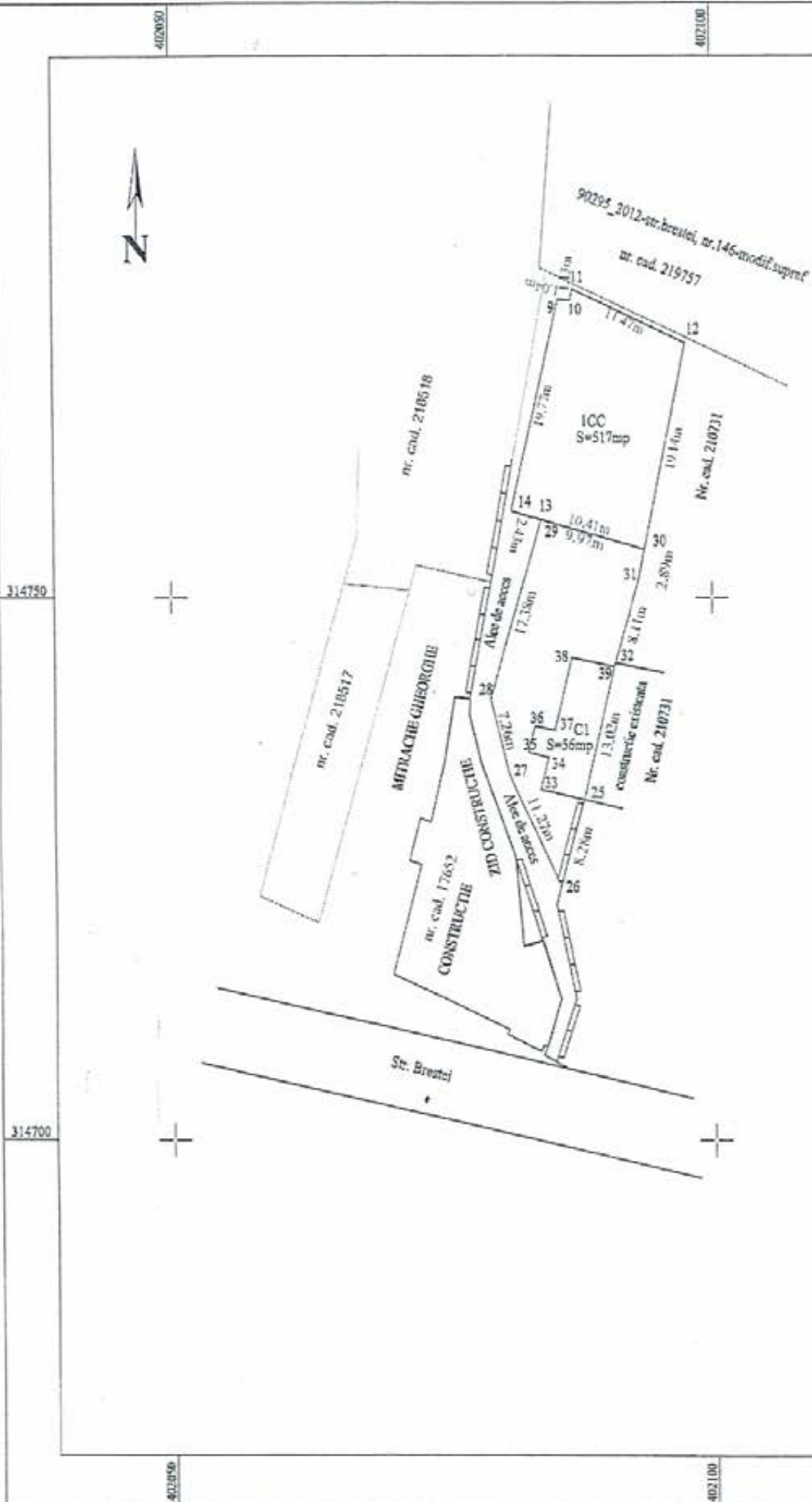
b/ Altă bucată teren in parte las de gradina si in part
neprodectiv, care se intinde spre fund adică spre balta Craiova
directo de proprietatea Doamnei, MARIA GEORGESCU - DUMITRESCU si
in continuarea proprietatii sale, care are o suprafata aproximativ
700 m.p./saptesute/metr patrati, din care insă partea distre str
dă aproximativ 300 m.p./treisute/metr patrati, parte las de grad
restul însă este un teren neprodectiv si in mare parte inundabil
si acoperit cu păcuri si.-

- Această bucată nedespărțită, prin nici un semn de hot
de vecini dela răsarit si apus, se mărginește la răsarit cu NICOL
IGNAI, la apus cu Doamna MARIA FABRU, la miază zi cu Doamna MARIA
GEORGESCU - DUMITRESCU si la miază noapte cu balta Craiova, car
dealțul se intinde mult in această bucată de teren si are lungi
aproximativ 180 de metri, si lățimea la capul dinspre miază zi e
circa 5 metri si 60 si merge spre miază noapte subindu-se până
ajunge aproximativ 3/trei/metri

- Imobilul pe care il vindem este proprietatea noastră, l
cumpărat dela MARIA si CONSTANTIN BĂTEZĂREANU cu actul Nr. 389 din
21 Maiu 1949, transcris de Greșia Tribunalului Dolj sectia III-a
pe care l'am posedat in limitele descrise fără ce să fim împedic
de cineva. El este inscris in cartea funciara sectia Craiova in
10.208/I/1940 si formeză planșea 414, iar vânzătorii dela care l
cumpărat, l'au avut in proprietate si posesiune cu actul de vânzare
Nr. 4294 din 18 Iunie 1946 al Tribunalului Dolj Sectia 3-a.

- Pretul acestei vânzări este de lei 60.000/antezecincis/
banii pe care am primit la facerea actului dela Doamna Cornelia
Stan cumpărătoare si decand aceste intră de drept si de fapt
proprietatea si posesiunea bunurilor cumpărate.

- Subsemnata cumpărătoare CORNELIA D. STAN, am cumpărat încu-
bilul descris mai sus, am plătit pretul întreg, și în multumesc
cumpărării actului - precum in Craiova etc



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara:1.500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
241809	517	Mun. Craiova ,Str. Brestei ,Nr.206 si 202 (fost nr. 206) Jud.Dolj Jud. Dolj-intravilan	
Nr.Carta Funciara	UAT	CRAIOVA	

UTA
ALEXANDRU-
CRISTIAN

Semnat digital
de UTA
ALEXANDRU-
CRISTIAN
Data: 2020.03.25
13:09:01 +02'00'

314750

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	CC	517	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de plasa de sarma,gard beton, zid constructii si limita conventionala.
Total		517	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
C1	CL	56	C1-Casa de locuit, regim de multipte F, Sc=56mp,Sd=56mp.
Total		56	

Suprafata totala masurata a imobilului=517mp

Suprafata din acta imobilului=490mp

Executant: ing. UTA Alexandru-Cristian

75820/2020

Inspector:

CERTIFICAT
Conferm introducerea imobilului in baza de date
integrate si actualizarea planului cadastral.
Data: 03.03.2020

Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrate si actualizarea planului cadastral.
Semnat digital de
Roxana-Maria Oroviceanu
Data: 2020.04.10 08:13:25
+03'00'

314700



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 107643/ 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat 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”.

Conform art. 5, se aprobă 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 la art.2.

La Art.6 se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, iar la Art.7 se prevede că, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea proprietăților identificate în anexa 3 la HCL nr. 137/2022, în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii antemenționate.

Anexăm prezentei lista proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere precum și planul de amplasament corespunzător.

Nume și prenume	Funcția	Data	Observații
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.06.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.06.2022	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.06.2022	

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.137

privind 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”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.53239/2022, raportul nr.59561/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.59704/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune 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” și avizele nr.11/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.11/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.11/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.b și c, coroborat cu alin.4 lit.d și alin.7 lit.m, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de fezabilitate referitor la obiectivul 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”, având următorii indicatori tehnico-economici:

Valoarea investitiei:	730.000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA
Din care C+M :	730000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA,

conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

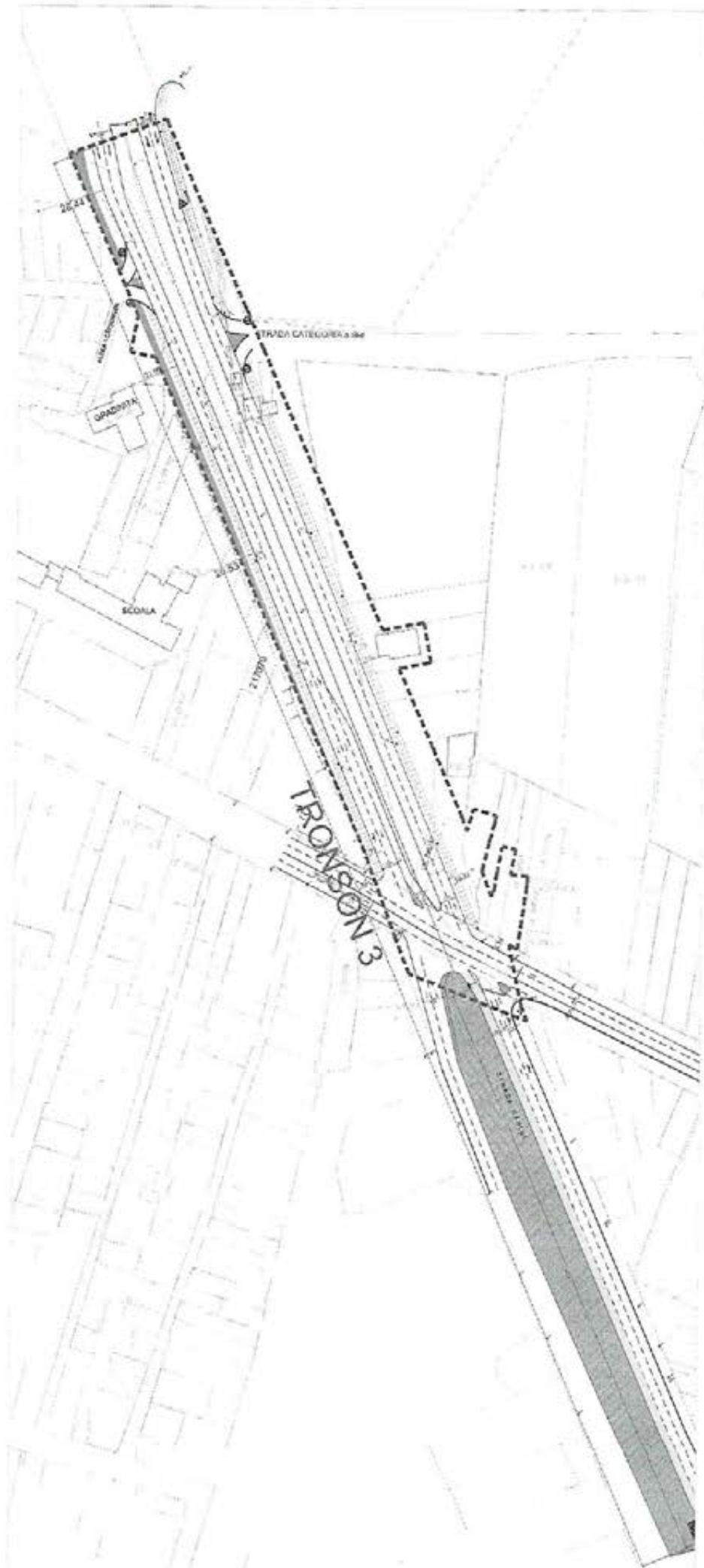
Art.2. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor de „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului – tronson 3”.

- Art.3.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.2, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2022”.
- Art.5.** Se aprobă 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 la art.2.
- Art.6.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.7.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.8.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.9.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.10.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.11.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.137/2022

LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Boangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544 224544-C1	224544	Craiova	232 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408 2008408-C1	200408	Craiova	97 mp	
3	Mitrache Marius	241809 241809-C1	241809	Craiova	265 mp	
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	184 mp	
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	193 mp	
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	223 mp	
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	511 mp	
8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	209934	209934	Craiova	156 mp	
9	Andronescu Rodica			Craiova	100 mp	
10	Dumitrescu Maria Dumitrescu Traian Stefan			Craiova	136 mp	
11	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	251 mp	
12	Ghiță Aneta Ghiță Viorel			Craiova	225 mp	
13	Ticu Rotaru Nicolita			Craiova	7 mp	
14	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	
15	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	514 mp	
16	Metalcolect SRL	5999	236743	Craiova	50 mp	

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Cosmin PÎRVULESCU**





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 241809 Craiova

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Brestei, Nr. 202,206, Jud. Dolj, (fost nr 206)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	241809	Din acte: 490 Masurata: 517	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	241809-C1	Loc. Craiova, Str Brestei, Nr. 206, Jud. Dolj	S. construita la sol:56 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
82260 / 23/04/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 221, din 02/02/2001 emis de NP. Papa Eugenia;		
B1	Se infiinteaza cf. 241809 a imobilului cu nr. cad. 241809/Craiova ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.210731\cf.210731; -- nr.cad.235994\cf.235994;	A1
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE NR. 585, din 13/04/2020 emis de DINCĂ ALINA CAMELIA; Contract De Vanzare-Cumparare nr. 442/2009 emis de BNP Sandu C; Act Notarial nr. CONVENȚIE NR. 531, din 25/03/2020 emis de DINCĂ ALINA CAMELIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MITRACHE MARIUS <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 210731/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10587 din 02/03/2009; (provenita din conversia CF 64010)</i>	A1, A1.1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 221, din 02/02/2001 emis de NP. Papa Eugenia; Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE NR. 585, din 13/04/2020 emis de DINCĂ ALINA CAMELIA; Act Notarial nr. CONVENȚIE NR. 531, din 25/03/2020 emis de DINCĂ ALINA CAMELIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MITRACHE IULIAN 2) MITRACHE GETA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 235994/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 7110 din 19/06/2001;</i>	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

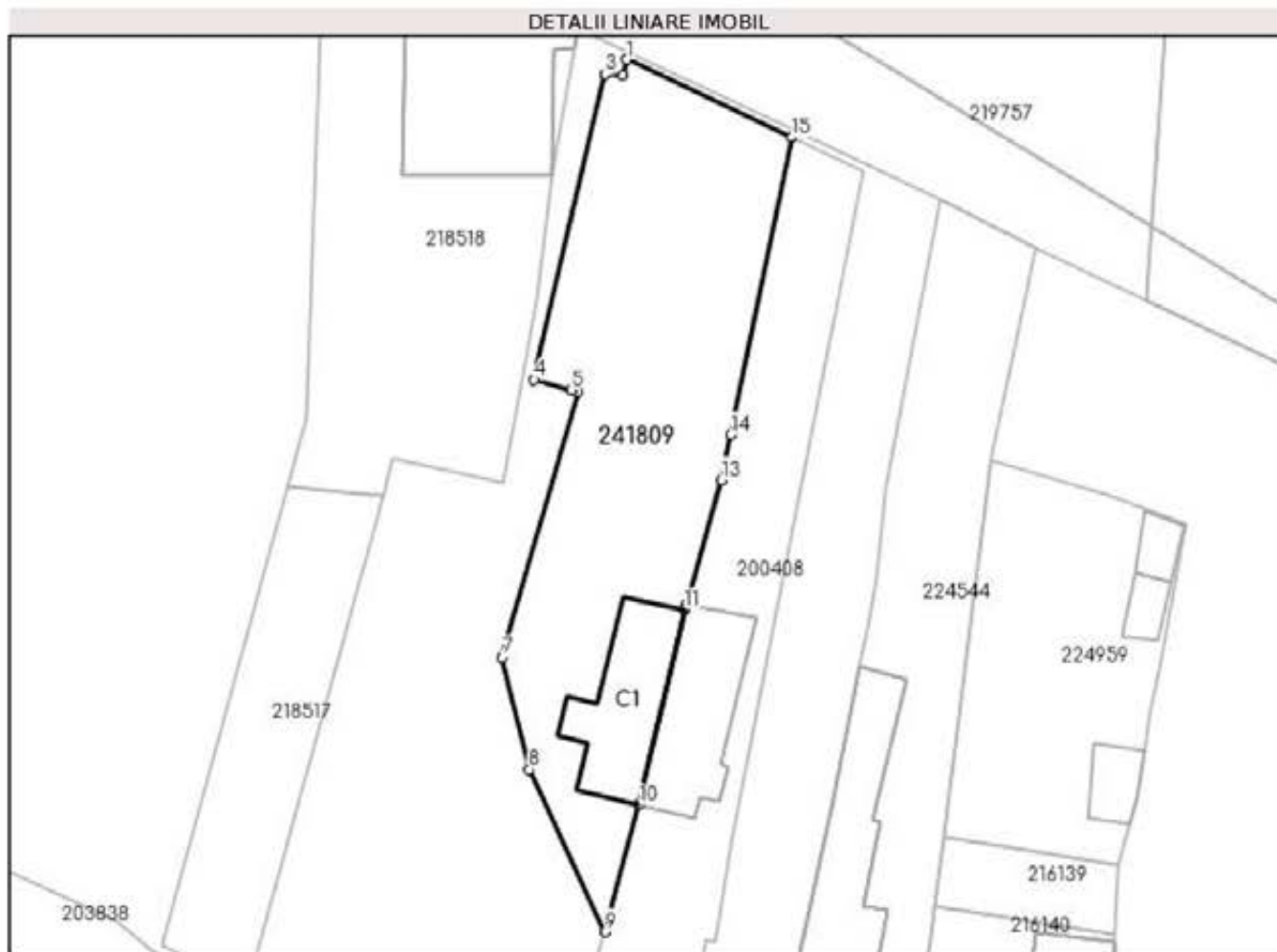
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
241809	Din acte: 490 Masurata: 517	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	517	-	-	-	Teren intravilan împrejmuit cu gard de beton, zid constructii, gard de plasa de sarma si limita conventionala.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	241809-C1	construcții de locuințe	56	Cu acte	S. construita la sol: 56 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.038
2	3	1.137
3	4	19.767

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.431
5	6	0.437
6	7	17.384
7	8	7.265
8	9	11.275
9	10	8.277
10	11	12.66
11	12	0.365
12	13	8.108
13	14	2.887
14	15	19.141
15	1	11.47

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

18/06/2022, 15:38



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnperaiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.

Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4

Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin. (4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, pătule, etc.

- casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**

- anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- spații agricole, industriale de producție și sportive (toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazii, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Președii

ci Craiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	in bloc de locuinte	
	LEIM.P.A.U.	Independente LEIM.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 inchidori perimetrice tip zidarie, de lapul magazin, chioase, 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, sitozuri, grajduri, magazine, baze sportive si alte constructii aferente activitatii de agrement etc.)

	LEIM.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 (cantiere, 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 proluata 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 Vaili), Bukoval (sat resedinta si Leamna de Jos) Ploesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Irsalita (sat de resedinta)

Pentru subsoluri nelocabile, boxe, mansarde nelocabile (poduri), adaptosuri civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/supralata utila

• **Valoarea de membramentelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.**



Municipalitatea D. Olteanu

ARHIVA

Casa de Incurajare a Activitatii Economice si Sociale

Strada Vaslui nr. 10, Iasi

Valabil incepand cu data de 01.01.2022

Zona	CAMP	ANUL CONSTATARI	CAMP	ANUL CONSTATARI
Zona A1	3,100	1990	3,100	1990
Zona A2	2,815	1989	2,815	1989
Zona A3	2,500	1988	2,500	1988
Zona A4	2,300	1987	2,300	1987
Zona B	1,950	1986	1,950	1986
Zona C	1,800	1985	1,800	1985
Zona D	1,700	1984	1,700	1984
Zona E	1,600	1983	1,600	1983
Zona F	1,500	1982	1,500	1982
Zona G	1,400	1981	1,400	1981
Zona H	1,300	1980	1,300	1980

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

LEMPAJ:

Zona	211
Suprafata	80

NOTA:

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Notitia privind valoarea terenurilor agricole si forestiere din zona de studiu, aferenta anului de referinta 1980, este prezentata in tabelul de mai sus.

Not conformitate



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

Nr. raport	2022110105	din	01.11.2022
------------	------------	-----	------------

Nota de comanda	185770	din	24.10.2022
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CF
 C.I.C-12
 Nr. 192233
 Ziua 02 Luna 11 Anul

2022110 2022110	Nume proprietari	GHEORGHE MARIAN GHEORGHE MIRELA	LAURENTIU si
	Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184 mp, si constructiile C2 cu suprafata construita de 34 mp (neintabulata) si C3 cu suprafata construita de 80 mp (neintabulata), ambele cu destinatie industriala	
	Imobil actual	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori	
	Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova	
	Zonare Craiova	Zona B	
	Nr. cad.	218517 pentru teren	
	Carte Funciara	218517 a loc. Craiova	
	UAT	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-

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022110105	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Nume proprietari	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184 mp, si constructiile C2 cu suprafata construita de 34 mp (neintabulata) si C3 cu suprafata construita de 80 mp (neintabulata), ambele cu destinatie industriala
Imobil actual	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218517 pentru teren
Carte Funciara	218517 a loc. Craiova
UAT	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 ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 185770 din 24.10.2022, 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 01.11.2022.

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 teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 184 mp, și construcțiile C2 cu suprafața construită de 34 mp (neintabulată) și C3 cu suprafața construită de 80 mp (neintabulată), ce face parte din imobilul compus teren cu suprafața de 184 mp din acte și 184 mp din măsuratori, identificat cu nr. cad. 218517 pt. teren, înscris în CF 218517 a loc. Craiova, situat în Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colț 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.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 4, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 4, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184 mp, si constructiile C2 cu Sc = 34 mp si Su = 24,29 mp, (neintabulata), si C3 cu Sc = 80 mp si Su=57,14 mp (neintabulata), ambele cu destinatie industriala
Imobil actual	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218517 pentru teren
Carte Funciara	218517 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) Constructie = 920 lei/mp/Su (187,22 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<u>128.276 lei, echivalent a 26.105 euro, din care:</u> Teren: 53.360 lei, echivalent a 10.859 euro, si Constructii: 74.916 lei, echivalent a 15.246 euro, din care: C2 - 22.347 lei, echivalent a 4.548 euro C3 - 52.569 lei, echivalent a 10.698 euro

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	
Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	11
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>	12
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	12
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	12
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>	13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipozeze și ipoteze speciale</i>	14
1.14. <i>Sursele de informare</i>	15
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	16
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	16
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	16
Capitolul 2 Prezentarea datelor	17
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	17
Capitolul 3 Considerații generale despre evaluarea proprietății	20
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	21
4.2. <i>Metodologia de evaluare, devieri de la standarde</i>	21
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	24
Anexe	26

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 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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 4, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 4:

Nume proprietari	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU și GHEORGHE MIRELA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184 mp, si constructiile C2 cu Sc = 34 mp si Su = 24,29 mp, (neintabulata), si C3 cu Sc = 80 mp si Su=57,14 mp (neintabulata), ambele cu destinatie industriala
Imobil actual	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218517 pentru teren
Carte Funciara	218517 a loc. Craiova
UAT	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.

De asemenea prin HCL nr. 569 din 27.10.2022, privind modificarea 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”, s-au actualizat informatiile privind imobilele ce urmeaza a fi expropriate, si anume:

- se expropriaza un imobil compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184 mp, si constructiile C2 cu Sc = 34 mp si Su = 24,29 mp, (neintabulata), si C3 cu Sc = 80 mp si Su=57,14 mp (neintabulata), ambele cu destinatie industriala.

Prin aceeași hotărâre inițială, 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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 231 mp și construcție cu regim de înălțime P+M, în suprafața construită de 240 mp și suprafața construită desfășurată de 480 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafața de 231 mp din acte și 249 mp din măsuratori, și construcție cu Sc =240 mp, Scd=480 mp și Su de 343 mp, cu regim de înălțime P+M, identificat cu nr. cad. 17651 pt. teren și 17651-C1 pt. construcție înscris în CF 232695 a loc. Craiova, situat în Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj.**

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, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

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

Destinatarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul 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 **01.11.2022**.

Data raportului de evaluare este **01.11.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada mai – octombrie 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 exproprieria 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 4, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 4, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184 mp, si constructiile C2 cu Sc = 34 mp si Su = 24,29

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

	mp, (neintabulata), si C3 cu Sc = 80 mp si Su=57,14 mp (neintabulata), ambele cu destinatie industrială
Imobil actual	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218517 pentru teren
Carte Funciara	218517 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) Constructie = 920 lei/mp/Su (187,22 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<u>128.276 lei, echivalent a 26.105 euro, din care:</u> Teren: 53.360 lei, echivalent a 10.859 euro, si Constructii: 74.916 lei, echivalent a 15.246 euro, din care: C2 - 22.347 lei, echivalent a 4.548 euro C3 - 52.569 lei, echivalent a 10.698 euro

Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situatia în care apar diferente în urma dezmebrării 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

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.

BL/

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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 4, ce modifica HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 4:

Nume proprietari	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184 mp, si constructiile C2 cu Sc = 34 mp si Su = 24,29 mp, (neintabulata), si C3 cu Sc = 80 mp si Su=57,14 mp (neintabulata), ambele cu destinatie industriala
Imobil actual	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218517 pentru teren
Carte Funciara	218517 a loc. Craiova
UAT	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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 265 mp si constructie in suprafata dconstruita de 56 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafata de 490 mp din acte si 517 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 56 mp si Su de 40 mp, cu regim de inaltime parter, identificat cu nr. cad. 241809 pt. teren si 241809-C1 pt. constructie in scris in CF 241809 a loc. Craiova, situat in Mun Craiova, str. Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj.**

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. Proprietar

Persoanele fizice GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA.

1.5. Solicitantul raportului

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

1.6. Beneficiarul raportului

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

1.7. Destinatarul raportului

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

1.8. 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. 77¹ 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 2022 care sunt în conformitate cu Standardele Internationale 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.

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 06.07.2022
Data evaluării: 01.11.2022
Data raportului: 01.11.2022

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

1.10. 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 valabil la data de 01.11.2022 1 Euro = 4,9141 lei

1.11. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanelor fizice GHEORGHE MARIAN LAURENTIU și GHEORGHE MIRELA.

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

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 și Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 și Anexa 2;
- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- Copie Ci proprietari;
- Contract de vânzare;

- Plan de amplasament și delimitare;
- Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, încheiere autentificare nr. 1909 din 19.12.2013;
- Plan de situație;
- 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. 218517 UAT Craiova, nr. cerere 114931 din 18.06.2022;
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova

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.

1.12. 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.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

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. 1, poz. 10 la HCL nr. 569 din 24.10.2022 și documentele de proprietate, 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 **ipoteze speciale**:

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.

1.14. 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

modificarile și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

1.15. 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.

1.16. 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.

1.17. 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

Prezentarea datelor

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

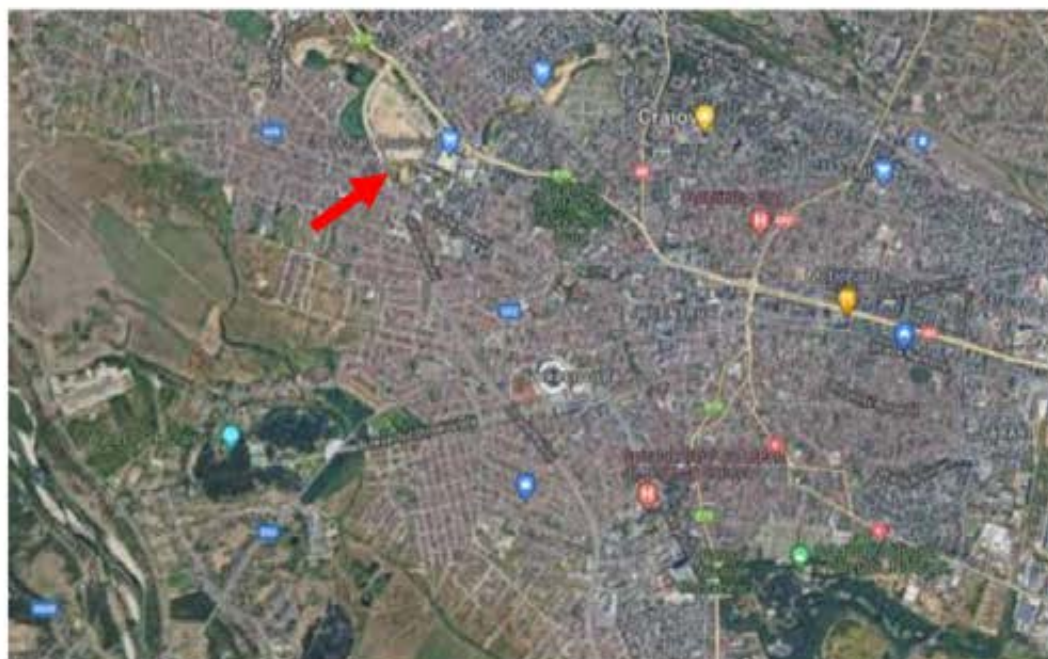
2.1. Descrierea obiectivului de investitii

<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 intre 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

2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

2.1.1. 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

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

2.1.2. 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 constructiile C2 cu suprafata construita de 34 mp si C3 cu suprafata construita de 80 mp, ambele neintabulate

Imobil expropriat

Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184 mp, si constructiile C2 cu $S_c = 34$ mp si $S_u = 24,29$ mp, (neintabulata), si C3 cu $S_c = 80$ mp si $S_u = 57,14$ mp (neintabulata), ambele cu destinatie industriala

CAPITOLUL 3

Analiza pieței imobiliare

3.1. Definiția pieței

O **piață** 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

Cererea 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.

3.4. 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.

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

3.5. 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 mun. Craiova, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

4.1. 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.

4.2. 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 4, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 4, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU si GHEORGHE MIRELA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 184 mp, si constructiile C2 cu Sc = 34 mp si Su = 24,29 mp, (neintabulata), si C3 cu Sc = 80 mp si Su=57,14 mp (neintabulata), ambele cu destinatie industriala
Imobil actual	Teren cu suprafata de 184 mp din acte si 184 mp din masuratori
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218517 pentru teren
Carte Funciara	218517 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) Constructie = 920 lei/mp/Su (187,22 euro/mp Su)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	<u>128.276 lei, echivalent a 26.105 euro, din care:</u> Teren: 53.360 lei, echivalent a 10.859 euro, si Constructii: 74.916 lei, echivalent a 15.246 euro, din care: C2 - 22.347 lei, echivalent a 4.548 euro C3 – 52.569 lei, echivalent a 10.698 euro

Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despagubire 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 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 ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 4, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 4, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	GHEORGHE MARIAN LAURENTIU și GHEORGHE MIRELA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificată cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 184 mp, și construcțiile C2 cu Sc = 34 mp și Su = 24,29 mp, (neintabulată), și C3 cu Sc = 80 mp și Su=57,14 mp (neintabulată), ambele cu destinație industrială
Imobil actual	Teren cu suprafața de 184 mp din acte și 184 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colț cu Riului, zona Lac Craiova
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218517 pentru teren
Carte Funciara	218517 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitară conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 și A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Construcție = 920 lei/mp/Su (187,22 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<u>128.276 lei, echivalent a 26.105 euro, din care:</u>

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

	Teren: 53.360 lei, echivalent a 10.859 euro, și Construcții: 74.916 lei, echivalent a 15.246 euro, din care: C2 - 22.347 lei, echivalent a 4.548 euro C3 - 52.569 lei, echivalent a 10.698 euro
--	--

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
tru**

ANEXE

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

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

Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 920 lei/mp/Su (187,22 euro/mp Su)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	<u>128.276 lei, echivalent a 26.105 euro, din care:</u> Teren: 53.360 lei, echivalent a 10.859 euro, si Constructii: 74.916 lei, echivalent a 15.246 euro, din care: C2 - 22.347 lei, echivalent a 4.548 euro C3 – 52.569 lei, echivalent a 10.698 euro



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, Jud. Dolj
Tel.: +(40)251.412.157;
Fax: +(40)251.416634, 0351/420109
E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,
BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.
Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4
Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin.(4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazii, pătule, etc.
 - casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**
 - anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251.416634, 0351.420109

E-mail: cmprcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- 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.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Președir

**Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian**

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 si Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 si Anexa 2;
- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- Copie Ci proprietari;
- Contract de vanzare;
- Plan de amplasament si delimitare;
- Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare, incheiere autentificare nr. 1909 dib 19.12.2013;
- Plan de situatie;
- 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. 218517 UAT Craiova, nr. cerere 114931 din 18.06.2022;
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 24.10.2022

Notă Comandă

Având în vedere modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022, prin care s-a aprobat 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” și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, în sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de acest coridor de expropriere și modificarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții ,

În urma inspecției și măsurărilor din teren și a analizării documentelor care atestă dreptul de proprietate, este necesară actualizarea datelor referitoare la proprietarii și imobilele afectate de coridorul de expropriere.

Ținând cont de 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la actualizarea rapoartelor de evaluare conform anexei la prezenta notă de comandă.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	<i>Remarci</i>
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	24.10.22	
Mitică Lucian Cosmin	Șef Serviciu	24.10.2022	-
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	24.10.2022	

Lista de difuzare a documentului:

<i>Nr.</i>	<i>Nr. exemplar / difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file anexate</i>	<i>Observații</i>
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănarău Mihail-Dumitru	1	2	direct

LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropriață	Valoarea despăgubirilor
1	Boiangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544	224544	Craiova	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408	200408	Craiova	Teren în suprafață de 97 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Mitrache Marius Mitrache Iulian Mitrache Geta	241809 241809-C1	241809	Craiova	Teren în suprafață de 265 mp și construcție în suprafață construită de 56 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	Teren în suprafață de 184 mp și construcțiile :C2 cu suprafață construită de 34 mp și C3 cu suprafața construită 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	Teren în suprafață de 193 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	Teren în suprafață de 223 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	Teren în suprafață de 511 mp și construcția C1-locuință P+M în suprafață construită la sol de 178 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina Andronescu Rodica	209934	209934	Craiova	Teren în suprafață de 156 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9				Craiova	Teren în suprafață de 100 mp și construcție cu suprafață construită de 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
10	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	Teren în suprafață de 231 mp din acte și 249 din măsurători și construcție în suprafață construită de 240 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
11	Ghiță Aneta Ghiță Dumitru-decedat	250916 250916-C3 250916-C4	250916	Craiova	Teren în suprafață de 225 mp și construcțiile: C3- locuință P+M în suprafață construită la sol de 83 mp și C4 în suprafață construită de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Ticu Rotaru Nicolaița			Craiova	Teren în suprafață de 7 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	Teren în suprafață de 514 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Metacolcolect Prod SRL Semcor SRL Dalbergia Invest SRL	5994	236734	Craiova	Teren în suprafață de 50 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

HOTĂRÂREA NR.569

privind modificarea 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”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.179800/2022, raportul nr.182151/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183873/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea 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” și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.11 alin.6 coroborat cu alin.6¹ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea 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 sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropiere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
SERVICIU PATRIMONIU

+ CULOAR EXPROPRIERE TRONSON 3- DRUM DE
LEGARURA CALEA SEVERINULUI -STR.BRESTEI-STR.RAULUI

Suprafata masurata	Adresa imobilului	
17130 mp	Calea Severinului -str.Brestei-str.Raului-tronson 3	
	UAT	Mun.Craiova

Intocmit:
TUȚĂ Cosmin-Radu



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:

Societatea ROMETCOM S.R.L., cu domiciliul în mun. Craiova, str. Brestei nr. 206, jud. Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J16/207/2002, CUI 14521831, prin asociați: **CARAGESCU CARMEN**, cu domiciliul în r., jud. Dolj, cnp 2781224163235 și **CĂLUGĂRU MARIAN**, cu domiciliul în

în calitate de vânzătoare

și

GHEORGHE MARIAN LAURENTIU, cu domiciliul în mun. jud. Dolj, cnp

GHEORGHE MIRELA LILIANA, cu domiciliul în n jud. Dolj, cnp

soți, regim matrimonial "comunitate legală de bunuri"

în calitate de cumpărători

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Subscrisa **Societatea ROMETCOM S.R.L.**, prin **CARAGESCU CARMEN** și **CĂLUGĂRU MARIAN** vând soților **GHEORGHE MARIAN LAURENTIU** și **GHEORGHE MIRELA LILIANA**, având regim matrimonial "comunitate legală de bunuri", imobilul, proprietatea societății, compus din: **teren intravilan** în suprafața de 184 mp din actele de proprietate și din măsurători situat în **mun. Craiova, str. Brestei nr. 206C, colț cu str. Rîulul, zona Lac Craiovița, jud. Dolj**, având nr. cadastral **218517**, întabulat în CF nr. **218517** a loc. Craiova, pe care se află edificate **construcțiile: C2** - cu suprafața construită la sol de 34 mp și **C3** - cu suprafața construită la sol de 80 mp.

Eu **Societatea ROMETCOM S.R.L.**, prin **CARAGESCU CARMEN** și **CĂLUGĂRU MARIAN**, stăpânesc imobilul ce se înstrăinează, prin cumpărare așa cum rezultă din Contractul de vânzare cumpărare aut. sub nr. 331/29.04.2005 de BNP Florina Petrescu, cu sediul în Craiova și Actul de dezmembrare aut. sub nr. 434/15.04.2014 de NP Laura Diaconu, cu sediul în Craiova.

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de **130.000 lei (unasutătreizecimii lei)**, din care suma de **90.000 lei (nouăzeciimii lei)** am încasat-o de la cumpărători la data de 19.12.2013, când s-a autentificat Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare aut. sub nr. 1910/19.12.2013, iar restul de preț, în sumă de **40.000 lei (patruzeciimii lei)** l-am încasat în întregime de la cumpărători azi, înaintea autentificării prezentului contract.

De asemenea, noi, vânzătorii declarăm în mod expres, că soții **GHEORGHE MARIAN LAURENTIU** și **GHEORGHE MIRELA LILIANA**, în calitate de cumpărători, și-au executat obligația de plată a prețului, prezentul contract reprezentând chitanță liberatorie pentru cumpărători pentru executarea obligației de plată a prețului.

Eu, vânzătoarea declar în mod expres, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că, imobilul ce formează obiectul prezentului contract, are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 618231 din data de 09.04.2014, eliberat de Primăria Craiova, Direcția de impozite și taxe.

Totodată, eu, vânzătoarea declar că, în afara ipotecii și a interdicțiilor de înstrăinare și grevare, constituite în favoarea **PATRIA CREDIT IFN S.A.**, pentru suma de 120.000 lei și celelalte obligații de plată aferente creditului, pentru care s-a obținut acordul autentic al creditorului ipotecar privind radierea ipotecii și a interdicțiilor întrucât a fost achitat în întregime creditul, așa cum rezultă din Declarația aut. sub nr. 433/15.04.2014, de NP Diaconu Laura cu sediul în Craiova, radiere ce urmează să se facă odată cu înscrierea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorilor a imobilului, nu este grevat de alte sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 42898 elib la data de

vreunui litigiu la instanțele judecătorești, nu face obiectul niciunui contract de locațiune sau cedare a folosinței cu titlu gratuit, că imobilul nu face obiectul niciunui litigiu, urmăriri silite, sechestre sau măsuri de indisponibilizarea a imobilelor și nu fac sau au făcut obiectul vreunei revendicări sau cereri de restituire în natură în baza legilor proprietății.

De asemenea, eu, vânzătoarea sub aceleași sancțiuni declar că, imobilul ce formează obiectul prezentului contract de vânzare este proprietatea societății, fără să fi trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, nu a ieșit din circuitul civil, că anterior autentificării prezentului contract nu l-am înstrăinat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătura privată sau autentic și nu am încheiat convenții preliminare cu terțe persoane.

Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului se face către cumpărători cu începere de azi, data autentificării actului.

Predarea bunurilor, adică punerea lor la dispoziția cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care le-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnaților vânzători, în condițiile art. 1685 și urm. din codul civil, se face începând de astăzi data autentificării contractului. Cumpărătorii au obligația de a verifica starea în care se află bunurile imobile la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătoarea am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Noi, vânzătorii, declarăm că înțeleg să garantez cumpăratoarea contra evicțiunii totale sau parțiale, în condițiile art. 1695 și urm. din codul civil și împotriva viciilor imobilului în condițiile art. 1707 - art. 1714 din codul civil.

Riscul pieței bunurilor este transferat cumpăratoarei începând de azi data autentificării contractului.

Subsemnații **GHEORGHE MARIAN LAURENȚIU și GHEORGHE MIRELA LILIANA**, soți având regim matrimonial "comunitate legală de bunuri", înțelegem să cumpărăm de la **Societatea ROMETCOM S.R.L.**, prin **CARAGESCU CARMEN și CĂLUGĂRU MARIAN**, imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord.

Noi, cumpărătorii, declarăm că am luat la cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului pe care îl cumpărăm, știm că acesta a fost dobândit de către vânzătoare în condițiile arătate mai sus, că imobilul, în afara ipotecii și a interdicțiilor de înstrăinare și grevare, constituite în favoarea **PATRIA CREDIT IFN S.A.**, pentru suma de 120.000 lei și celelalte obligații de plată aferente creditului, pentru care s-a obținut acordul autentic al creditorului ipotecar privind radierea ipotecii și a interdicțiilor întrucât a fost achitat în întregime creditul, așa cum rezultă din Declarația aut. sub nr. 433/15.04.2014, de NP Diaconu Laura cu sediul în Craiova, radiere ce urmează să se facă odată cu înscrierea dreptului de proprietate în favoarea noastră, nu este grevat de alte sarcini, imobilul nu a ieșit din circuitul civil și nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, înțelegând să îl dobândesc fără ca prin aceasta să eliberez vânzătoarea de garanția datorată contra evicțiunii și a viciilor. Totodată, declarăm că ne obligăm să verificăm starea în care se află bunurile imobile la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătoarea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Noi, părțile contractante, de comun acord am convenit următoarele: noi, cumpărătorii ne obligăm să permitem racordarea imobilului rămas în proprietatea **Societății ROMETCOM S.R.L.** cu nr. cadastral 218518, la rețelele de utilități ce deservesc imobilul ce face obiectul prezentului contract.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, și de dispozițiile legii pentru combaterea evaziunii fiscale.

Eu, vânzătoarea, declar în mod expres că sunt de acord cu înțabularea dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea cumpărătorilor și noi, părțile contractante, autorizăm notarul public să îndeplinească formalitățile de publicitate imobiliară privind prezentul contract, precum și radierea din oficiu a notării promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare aut. sub nr. 1910 din data de 19.12.2013, de NP Laura Diaconu.

contracta, cu intenția de a fi obligate conform prevederilor prezentei legi, și
semnăm prezentul contract cu intenția deplină și liberă de a dobândi toate drepturile și obligațiile
prevăzute în acesta, pe care le considerăm echitabile.

Noi, părțile contractante declarăm că am primit informațiile necesare pentru încheierea în

vreunui litigiu la instanțele judecătorești, nu face obiectul niciunui contract de locațiune sau cedare a folosinței cu titlu gratuit, că imobilul nu face obiectul niciunui litigiu, urmăriri silite, sechestre sau măsuri de indisponibilizarea a imobilelor și nu fac sau au făcut obiectul vreunei revendicări sau cereri de restituire în natură în baza legilor proprietății.

De asemenea, eu, vânzătoarea sub aceleași sancțiuni declar că, imobilul ce formează obiectul prezentului contract de vânzare este proprietatea societății, fără să fi trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, nu a ieșit din circuitul civil, că anterior autentificării prezentului contract nu l-am înstrăinat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnatura privată sau autentic și nu am încheiat convenții preliminare cu terțe persoane.

Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului se face către cumpărătorii cu începere de azi, data autentificării actului.

Predarea bunurilor, adică punerea lor la dispoziția cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care le-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnaților vânzători, în condițiile art. 1685 și urm. din codul civil, se face începând de astăzi data autentificării contractului. Cumpărătorii au obligația de a verifica starea în care se află bunurile imobile la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătoarea am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Noi, vânzătorii, declarăm că înțeleg să garantez cumpărătoreea contra evicțiunii totale sau parțiale, în condițiile art. 1695 și urm. din codul civil și împotriva viciilor imobilului în condițiile art. 1707 - art. 1714 din codul civil.

Riscul pierții bunurilor este transferat cumpărătoreei începând de azi data autentificării contractului.

Subsemnații **GHEORGHE MARIAN LAURENȚIU și GHEORGHE MIRELA LILIANA**, soți având regim matrimonial "comunitate legală de bunuri", înțelegem să cumpărăm de la **Societatea ROMETCOM S.R.L.**, prin **CARAGESCU CARMEN și CĂLUGĂRU MARIAN**, imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord.

Noi, cumpărătorii, declarăm că am luat la cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului pe care îl cumpărăm, știm că acesta a fost dobândit de către vânzătoare în condițiile arătate mai sus, că imobilul, în afara ipotecii și a interdicțiilor de înstrăinare și grevare, constituite în favoarea **PATRIA CREDIT IFN S.A.**, pentru suma de 120.000 lei și celelalte obligații de plată aferente creditului, pentru care s-a obținut acordul autentic al creditorului ipotecar privind radierea ipotecii și a interdicțiilor întrucât a fost achitat în întregime creditul, așa cum rezultă din Declarația aut. sub nr. 433/15.04.2014, de NP Diaconu Laura cu sediul în Craiova, radiere ce urmează să se facă odată cu înscrierea dreptului de proprietate în favoarea noastră, nu este grevat de alte sarcini, imobilul nu a ieșit din circuitul civil și nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, înțelegând să îl dobândesc fără ca prin aceasta să eliberez vânzătoarea de garanția datorată contra evicțiunii și a viciilor. Totodată, declarăm că ne obligăm să verificăm starea în care se află bunurile imobile la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătoarea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Noi, părțile contractante, de comun acord am convenit următoarele: noi, cumpărătorii ne obligăm să permitem racordarea imobilului rămas în proprietatea **Societății ROMETCOM S.R.L.** cu nr. cadastral 218518, la rețelele de utilități ce deservesc imobilul ce face obiectul prezentului contract.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, și de dispozițiile legii pentru combaterea evaziunii fiscale.

Eu, vânzătoarea, declar în mod expres că sunt de acord cu întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea cumpărătorilor și noi, părțile contractante, autorizăm notarul public să îndeplinească formalitățile de publicitate imobiliară privind prezentul contract, precum și radierea din oficiu a notării promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare aut. sub nr. 1910 din data de de 19.12.2013, de NP Laura Diaconu cu sediul în Craiova din CF nr. 209009 a loc. Craiova și a ipotecii legale notate în baza promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare aut. sub nr. 1910 din data de de 19.12.2013, de NP Laura Diaconu cu sediul în Craiova din CF nr. 209009 a loc. Craiova.

Noi, părțile contractante declarăm că ne exprimăm în mod liber și nevințiat acordul de a contracta, cu intenția de a fi obligate conform prevederilor prezentului contract în integralitatea sa și semnăm prezentul contract cu intenția deplină și liberă de a dobândi toate drepturile și obligațiile prevăzute în acesta, pe care le considerăm echitabile.

Noi, părțile contractante declarăm că am primit informațiile necesare pentru încheierea în



Noi, părțile contractante, declarăm în mod expres că toate și oricare din prevederile prezentului act au fost negociate și acceptate de noi, părțile contractante, că am citit personal conținutul prezentului act, am înțeles conținutul său și consecințele juridice pe care le produce și ne asumăm în întregime declarațiile cuprinse în acesta.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 71/1996.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărători.
Tehnoredactat la data de 15 aprilie 2014 la sediul notarului public din mun. Craiova, Calea București, bl. 27-A, parter, jud. Dolj, într-un exemplar original.

VÂNZĂTOARE,

Societatea ROMETCOM S.R.L.

prin

CARAGESCU CARMEN

L.S./S.S.

CUMPĂRĂTORI,

**GHEORGHE MARIAN LAURENȚIU
S.S.**

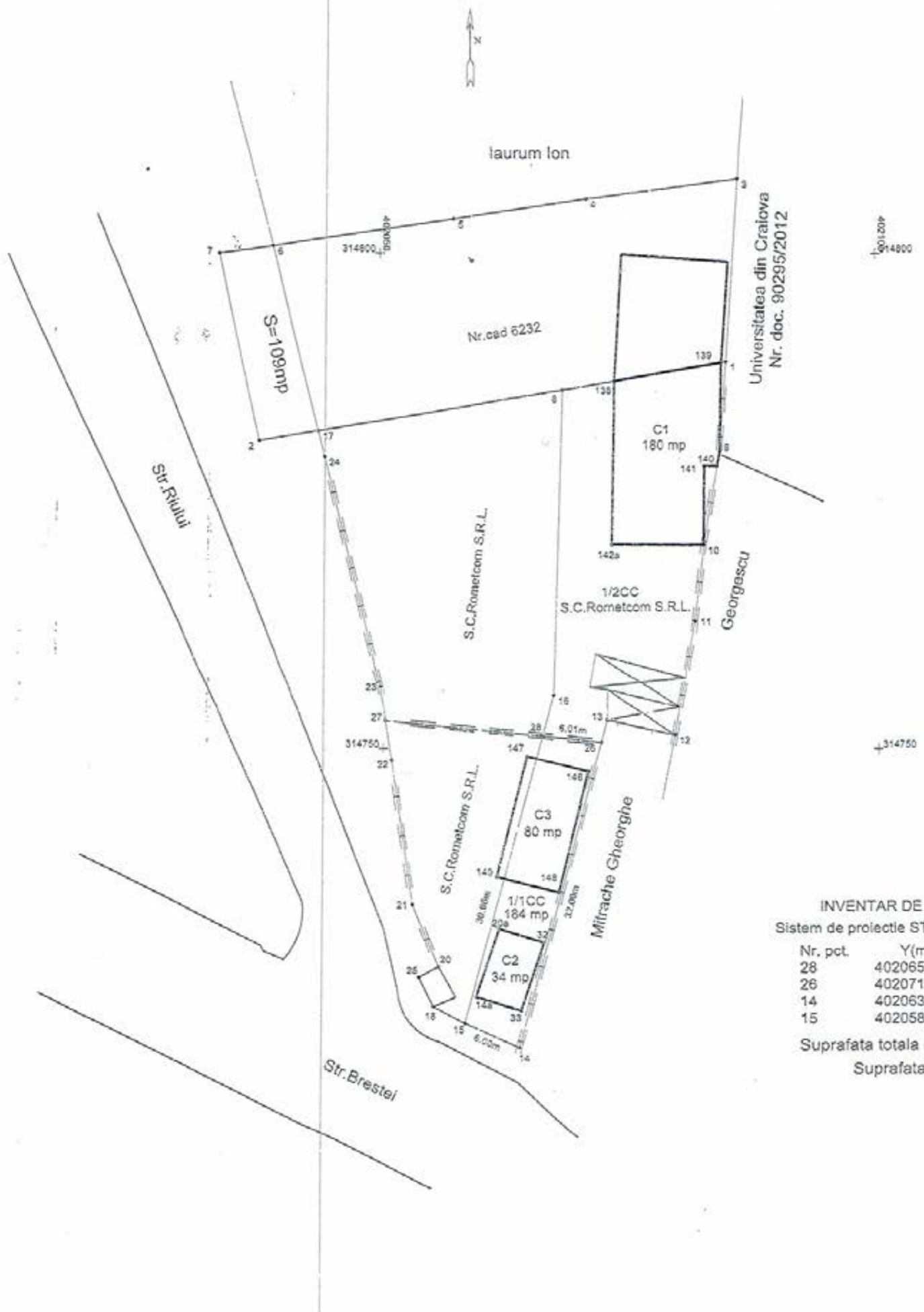
CALUGĂRU MARIAN

S.S.

**GHEORGHE MIRELA LILIANA
S.S.**

u
7
ii
ți
a
at
ui
s,
A
u
or
ir,
cu
a
ă
a
la
le
re
c
u
lui
02
nii
de
r
ul
și
de
l
a
ata
a
și
iile
în
că

48574	184 mp	Mun. Craiova, Str. Brestei, nr.206C, colt cu Rului, zona Lac Craiovita, Jud.Dolj-Intravilan
Cartea funciara nr.	UAT	Craiova



INVENTAR DE COORD
Sistem de proiectie STEREOGI

Nr. pct.	Y(m)
28	402065.954
26	402071.930
14	402063.469
15	402058.001

Suprafata totala masurat
Suprafata din act:

APLICAT

PROMISIUNE BILATERALĂ DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între:

CĂLUGĂRU MARIAN, cu domiciliul în

în calitate de *promitent-vânzător* și
GHEORGHE MARIAN LAURENȚIU, cu domiciliul în mu
 Jud. Dolj, cnp

GHEORGHE MIRELA LILIANA, cu domiciliul în mun. i
 Jud. Dolj, cnp

soți, regim matrimonial "comunitate legală de bunuri"

în calitate de *promitenți-cumpărători*

a intervenit prezenta promisiune bilaterală de vânzare în următoarele condiții:

Subsemnatul **CĂLUGĂRU MARIAN**, promit să vând soților **GHEORGHE MARIAN LAURENȚIU** și **GHEORGHE MIRELA LILIANA**, având regim matrimonial "comunitate legală de bunuri", *imobilul*, proprietatea mea, situat în *mun. Craiova, str. Brestei nr. 206C, Jud. Dolj*, compus în întregime din: *teren intravilan* în suprafață de **277 mp individualizat conform planului de situație anexă la prezenta promisiune**, ce face parte din suprafața totală de **950 mp** din actele de proprietate, imobil ce face obiectul acțiunii în constatare conform Certificatului de Grefa Judecătoriai Craiova nr. 87052/18.12.2013, în Dosarul nr. 18809/215/2013.

Eu, promitentul vânzător declar că pentru imobilul ce formează obiectul prezentului act, în suprafața totală de **950 mp** din actele de proprietate din care face parte suprafața de **277 mp individualizat conform planului de situație anexă la prezenta promisiune**, am promovat acțiunea în constatarea dreptului de proprietate, acțiune ce formează obiectul Dosarului nr. 18809/215/2013, aflat pe rolul Judecătoriai Craiova.

De asemenea, eu, promitentul vânzător, sub aceleași sancțiuni, declar, că imobilul ce formează obiectul prezentei promisiuni nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, nu a ieșit din circuitul civil, că anterior autentificării prezentului act nu l-am înstrăinat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătură privată sau autentic, nu am încheiat convenții preliminare cu terțe persoane și nu a făcut obiectul vreunei revendicări sau cereri de restituire în natură conform prevederilor Legii nr. 10/2001.

Subsemnații **GHEORGHE MARIAN LAURENȚIU** și **GHEORGHE MIRELA LILIANA**, soți, regim matrimonial "comunitate legală de bunuri", promitem să cumpărăm de la **CĂLUGĂRU MARIAN**, imobilul mai sus arătat.

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de **50.000 lei (cincizecimii lei)**, urmează să-l încasez de la promitenții cumpărători, la data de **01 septembrie 2014**, dată la care se va încheia un act în formă autentică, în acest sens, iar contractul de vânzare în formă autentică urmează a se încheia în termen de 60 zile (șaizeci zile) de la data obținerii hotărârii definitive, ce face obiectul Dosarului nr. 18809/215/2013 Judecătoria Craiova, dar nu mai târziu de **30 Iunie 2015**.

Noi, părțile contractante, de comun acord convenim că la data încheierii contractului de vânzare, promitentul vânzător trebuie să pună la dispoziția promitenților cumpărători și a biroului notarial ce va instrumenta contractul de vânzare toate actele necesare și obligatorii pentru autentificarea contractului (documentația cadastrală, certificatul fiscal, etc.). De asemenea convenim, ca predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția promitenților cumpărători, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei să se facă la data încheierii contractului de vânzare.

De asemenea convenim, ca predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția promitenților cumpărători, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face începând de azi data încheierii prezentei promisiuni.

Noi, părțile am luat cunoștință că dacă una dintre noi refuză să-și execute obligația de a încheia contractul de vânzare la termenul stabilit, cealaltă parte este îndreptățită să solicite instanței de judecată pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, caz în care va suporta și toate cheltuielile ocazionate de proces.

Noi, părțile contractante, am convenit de comun acord și asupra următoarei clauze: în cazul în care una dintre părți se răzgândește, în sensul că vânzarea nu va mai avea loc, prezenta promisiune va fi rezoluționată de plin drept, fără somație, fără punere în întârziere și fără nici o altă



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Civilă BNP Ciovică Gheorghe
Notar Public Laura Diaconu
Licența de funcționare nr. 509/1694/03.08.2013
Sediul Craiova, Calea București, bl. 27A parter

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1909
Anul 2013 luna decembrie ziua 19

În fața mea, **LAURA DIACONU**, notar public, la sediul biroului din mun. Craiova, Calea București, bl. 27A parter, jud. Dolj, s-au prezentat:

CĂLUGĂRU MARIAN, cu domiciliul în Sat. Popești (com. Logrești), jud. Gorj, Id. cu Ci, seria GZ, nr. 437437/2011, elib. de SPCLEP Hurezani, cnp 1651126181198

în calitate de vânzător

GHEORGHE MARIAN LAURENTIU cu domiciliul în ...

... în calitate proprie
GHEORGHE MIRELA LILIANA, cu dc

în calitate de cumpărători

care, după ce au citit actul au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele - anexe.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a încasat onorariul în sumă de 186 lei, cu chitanța nr. 1520 /2013

NOTAR PUBLIC,
L.S. / S.S. LAURA DIACONU

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de **LAURA DIACONU**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

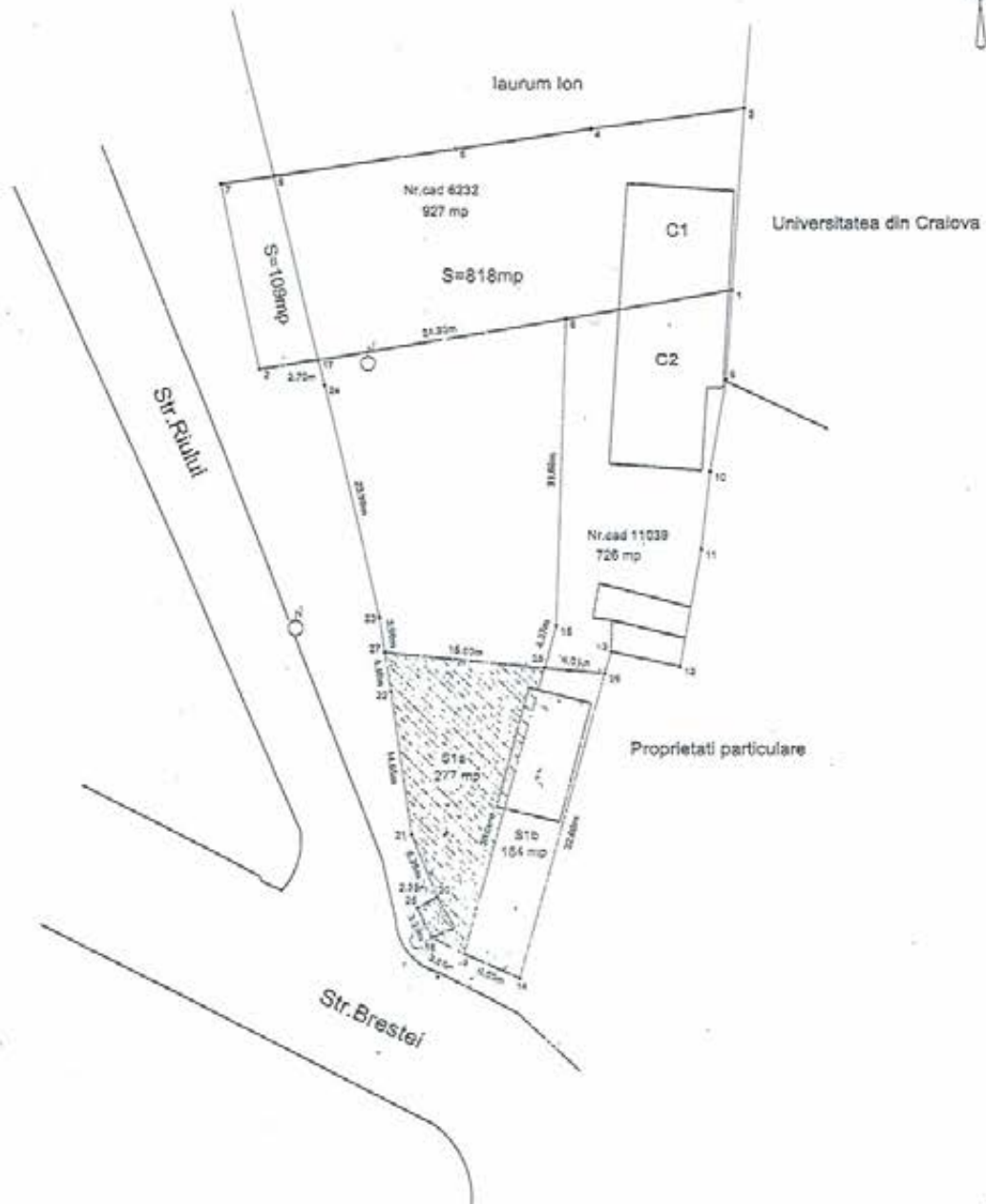
NOTAR PUBLIC,
LAURA DIACONU



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Amplasament: Str. Brestei, nr.206C





DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 107643/ 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat 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”.

Conform art. 5, se aprobă 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 la art.2.

La Art.6 se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, iar la Art.7 se prevede că, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea proprietăților identificate în anexa 3 la HCL nr. 137/2022, în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii antemenționate.

Anexăm prezentei lista proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere precum și planul de amplasament corespunzător.

Nume și prenume	Funcția	Data	
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.06.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.06.2022	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.06.2022	

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.137

privind 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”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.53239/2022, raportul nr.59561/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.59704/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune 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” și avizele nr.11/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.11/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.11/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.b și c, coroborat cu alin.4 lit.d și alin.7 lit.m, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de fezabilitate referitor la obiectivul 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”, având următorii indicatori tehnico-economici:

Valoarea investitiei:	730.000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA
Din care C+M :	730000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA,

conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

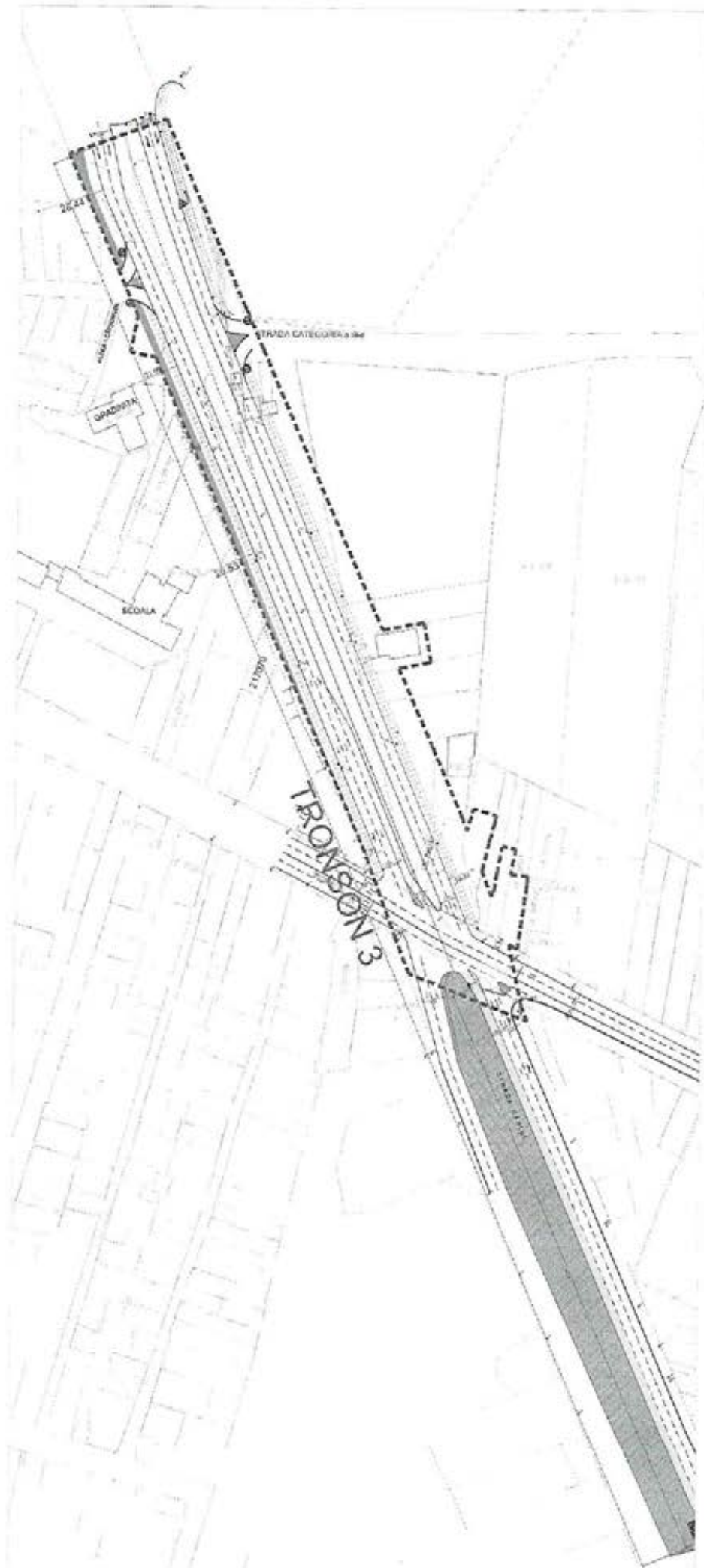
Art.2. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor de „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului – tronson 3”.

- Art.3.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.2, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2022”.
- Art.5.** Se aprobă 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 la art.2.
- Art.6.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.7.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.8.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.9.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.10.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.11.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.137/2022

LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Boangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544 224544-C1	224544	Craiova	232 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408 2008408-C1	200408	Craiova	97 mp	
3	Mitrache Marius	241809 241809-C1	241809	Craiova	265 mp	
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	184 mp	
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	193 mp	
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	223 mp	
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	511 mp	
8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	209934	209934	Craiova	156 mp	
9	Andronescu Rodica			Craiova	100 mp	
10	Dumitrescu Maria Dumitrescu Traian Stefan			Craiova	136 mp	
11	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	251 mp	
12	Ghiță Aneta Ghiță Viorel			Craiova	225 mp	
13	Ticu Rotaru Nicolita			Craiova	7 mp	
14	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	
15	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	514 mp	
16	Metalcolect SRL	5999	236743	Craiova	50 mp	

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Cosmin PÎRVULESCU**





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 218517 Craiova

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	218517	184	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46417 / 16/04/2014		
Act Notarial nr. Contract de Vanzare aut. nr. 438, din 15/04/2014 emis de NP Diaconu Laura;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) GHEORGHE MARIAN LAURENTIU 2) GHEORGHE MIRELA LILIANA	

C. Partea III. SARCINI .

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

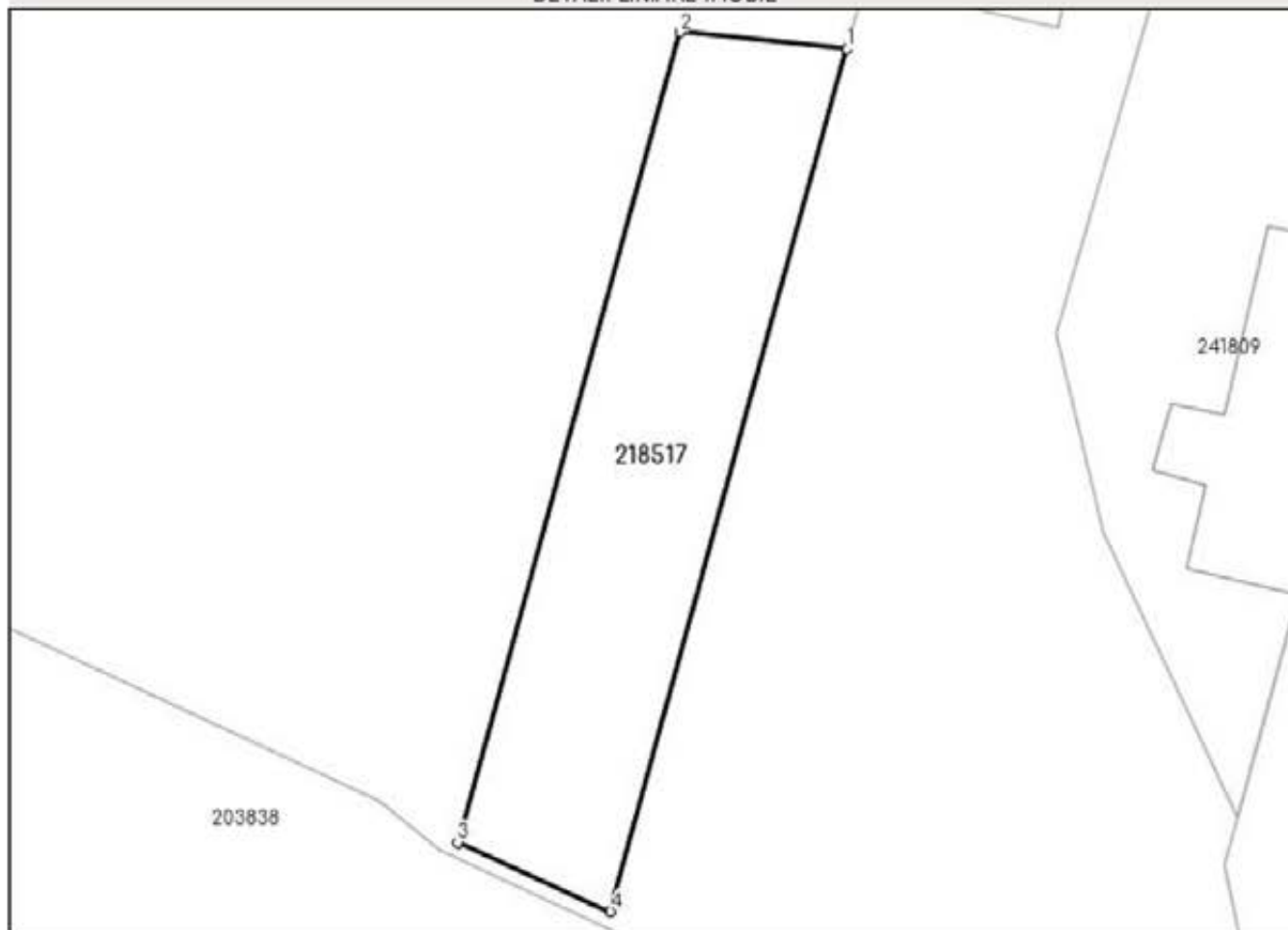
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
218517	184	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	184	-	-	-	teren intravilan partial imprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.006
2	3	30.063
3	4	6.0
4	1	32.002

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

18/06/2022, 15:38



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnperaiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.

Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4

Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin. (4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, pătule, etc.

- casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**

- anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- spații agricole, industriale de producție și sportive (toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazii, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Președin

ci Craiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

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 inchidori perimetrice tip zidarie, de lapul magazin, chioase, 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, sifoazuri, 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 proluata 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 Vaili), Bukoval (sat resedinta si Leamna de Jos) Ploesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Irsalita (sat de resedinta)

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adaptosuri civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/supralata utila

• **Valoarea de membramentelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.**



Municipiul Cluj-Napoca

ARHIVA

Casa de Incurajare a Activitatii Economice si Sociale

Strada Vaslui nr. 10, Cluj-Napoca

Valabil începând cu data de 01.01.2022

Zona	CAMP	ANUL CONSTATĂRII	CAMP	ANUL CONSTATĂRII
Zona A1	2.100	1990	2.100	1990
Zona A2	2.115	1990	2.115	1990
Zona A3	2.100	1990	2.100	1990
Zona A4	2.100	1990	2.100	1990
Zona B	1.775	1990	1.775	1990
Zona C	1.800	1990	1.800	1990
Zona D	1.775	1990	1.775	1990
Zona E	1.775	1990	1.775	1990
Zona F	1.775	1990	1.775	1990
Zona G	1.775	1990	1.775	1990
Zona H	1.775	1990	1.775	1990
Zona I	1.775	1990	1.775	1990
Zona J	1.775	1990	1.775	1990
Zona K	1.775	1990	1.775	1990
Zona L	1.775	1990	1.775	1990
Zona M	1.775	1990	1.775	1990
Zona N	1.775	1990	1.775	1990
Zona O	1.775	1990	1.775	1990
Zona P	1.775	1990	1.775	1990
Zona Q	1.775	1990	1.775	1990
Zona R	1.775	1990	1.775	1990
Zona S	1.775	1990	1.775	1990
Zona T	1.775	1990	1.775	1990
Zona U	1.775	1990	1.775	1990
Zona V	1.775	1990	1.775	1990
Zona W	1.775	1990	1.775	1990
Zona X	1.775	1990	1.775	1990
Zona Y	1.775	1990	1.775	1990
Zona Z	1.775	1990	1.775	1990

Notă: Valoarea de referință este valoarea de referință în lei pentru anul 1990, de către autoritatea publică locală în momentul în care a fost stabilită și este exprimată în lei. Valoarea de referință este exprimată în lei și este egală cu valoarea de referință în lei pentru anul 1990, de către autoritatea publică locală în momentul în care a fost stabilită și este exprimată în lei.

Valoarea de referință este exprimată în lei și este egală cu valoarea de referință în lei pentru anul 1990, de către autoritatea publică locală în momentul în care a fost stabilită și este exprimată în lei.

Valoarea de referință este exprimată în lei și este egală cu valoarea de referință în lei pentru anul 1990, de către autoritatea publică locală în momentul în care a fost stabilită și este exprimată în lei.

Valoarea de referință este exprimată în lei și este egală cu valoarea de referință în lei pentru anul 1990, de către autoritatea publică locală în momentul în care a fost stabilită și este exprimată în lei.

LEMPAJ

211

85

211

85

211

85

211

85

211

85

211

85

211

85

211

85

211

85

211

85

211

85

211

85

211

85

211

85

se conformaște



EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	<i>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. FI6/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022110108	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 192253
Ziua 02 Luna 11 Anul 2022
Anexe

Nume proprietari	ANDRONESCU RODICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, judetul Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciara	Neidentificat a loc. Craiova
UAT	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-

3

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. <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>	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022110108	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Nume proprietari	ANDRONESCU RODICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, judetul Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciara	Neidentificat a loc. Craiova
UAT	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 ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 185770 din 24.10.2022, 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 01.11.2022.

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 teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 100,00 mp, și construcție cu suprafața construită de 80 mp, suprafața utilă de 57,14 mp, neintabulat**, situat în Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, județul Dolj.

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

Scopul evaluării este 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 9, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 9, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	ANDRONESCU RODICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 100,00 mp, și construcție cu suprafața construită de 80 mp, suprafața utilă de 57,14 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral

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

Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, judetul Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciara	Neidentificat 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) Constructie = 1950 lei/mp/Su (326,82 euro/mp Su)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	<u>140.423 lei, echivalent a 28.575 euro, din care:</u> Teren: 29.000 lei, echivalent a 5.901 euro, si Constructie: 111.423 lei, echivalent a 22.674 euro

Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despagubire 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

Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	11
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>	12
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	12
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>	13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipozeze și ipoteze speciale</i>	14
1.14. <i>Sursele de informații</i>	15
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	16
1.16. <i>Clauze de conținut</i>	16
1.17. <i>Dezvăluiri și</i>	16
Capitolul 2 Prezentare	17
2.1. <i>Descrierea și</i>	17
Capitolul 3 Considerații generale despre evaluarea proprietății	20
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	21
4.2. <i>Metodologia de evaluare, devieri de la standarde</i>	21
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	24
Anexe	26

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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 9, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 9:

Nume proprietari	ANDRONESCU RODICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, județul Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciara	Neidentificat a loc. Craiova
UAT	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.

De asemenea prin HCL nr. 569 din 27.10.2022, privind modificarea 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”, s-au actualizat informațiile privind imobilele ce urmează a fi expropriate, și anume:

- se expropriaza un imobil compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp, cu destinatie rezidentiala.

Prin aceeași hotărâre inițială, 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 se referă la **imobilul compus teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp, neintabulat**, situat în Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, județul Dolj.

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 **01.11.2022**.

Data raportului de evaluare este **01.11.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada mai – octombrie 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. 77¹ 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.

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 9, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 9, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	ANDRONESCU RODICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, judetul Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciara	Neidentificat 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) Constructie = 1950 lei/mp/Su (326,82 euro/mp Su)

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

Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)

140.423 lei, echivalent a 28.575 euro, din care:
Teren: 29.000 lei, echivalent a 5.901 euro, și
Construcție: 111.423 lei, echivalent a 22.674 euro

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,
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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 9, ce modifica HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 9:

Nume proprietari	ANDRONESCU RODICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, județul Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciara	Neidentificat a loc. Craiova
UAT	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 se referă la *imobilul compus teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp, neintabulat*, situat în Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, județul Dolj.

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. Proprietar

Persoana fizica ANDRONESCU RODICA.

1.5. Solicitantul raportului

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

1.6. Beneficiarul raportului

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

1.7. Destinatarul raportului

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

1.8. 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. 77¹ 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 2022 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.

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 06.07.2022
Data evaluării: 01.11.2022
Data raportului: 01.11.2022

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

1.10. 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 valabil la data de 01.11.2022 1 Euro = 4,9141 lei

1.11. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanei fizice ANDRONESCU RODICA.

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

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 și Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 și Anexa 2;
- Copie CG proprietar;
- Certificat mostenitor nr. 69 din 20.04.2021;
- Certificat de mostenitor nr. 160 din 11.10.2021;
- Act de vanzare-cumparare din 19 mai 1950;
- Act de vanzare-cumparare din 30 mai 1950;
- 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.;
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova

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 : conform declarației proprietarului, imobilul este liber de sarcini.

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

1.12. 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, 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.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

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 această 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. 1, poz. 9 la HCL nr. 569 din 24.10.2022 și documentele de proprietate, 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 **ipoteze speciale**:

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 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.

1.14. 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).

1.15. 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.

1.16. 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.

1.17. 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

Prezentarea datelor

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

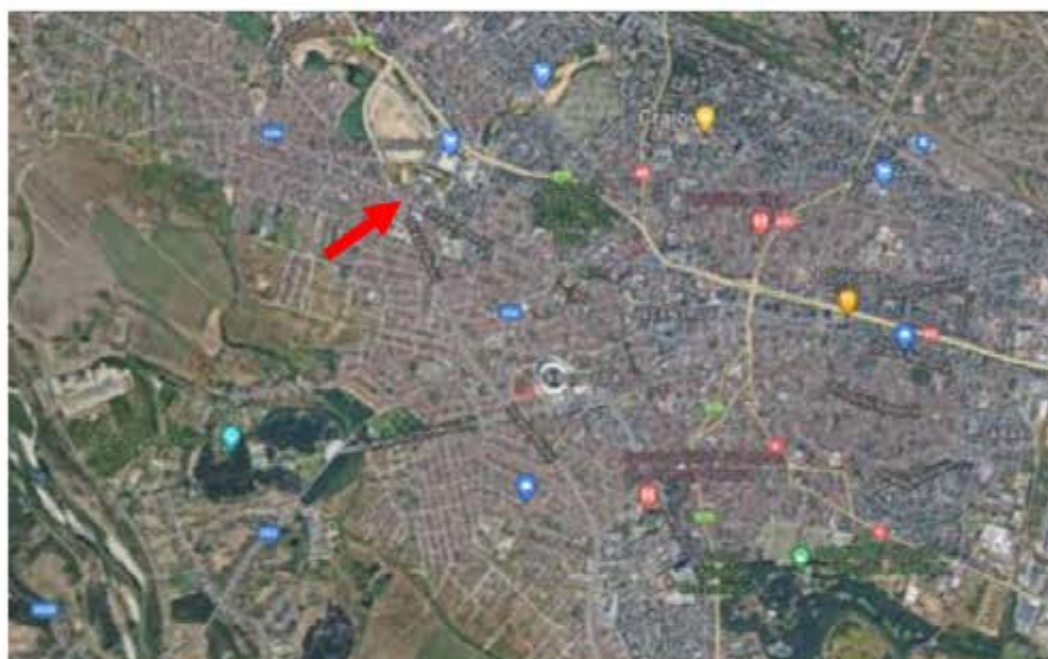
3.1. Descrierea obiectivului de investitii

<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 Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, judetul Dolj , zona B





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 intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp

Nr. cad.

Neidentificat

Carte funciara

Neidentificat, UAT Craiova

Imobil expropriat

Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp

Concluzii rezultate in urma inspectiei

Terenul este acoperit cu constructia cu destinatie rezidentiala

CAPITOLUL 3

Analiza pieței imobiliare

3.1. Definiția pieței

O **piață** 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

Cererea 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.

3.4. 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.

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

3.5. 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 mun. Craiova, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

4.1. 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.

4.2. 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 9, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 9, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	ANDRONESCU RODICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, judetul Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciara	Neidentificat 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) Constructie = 1950 lei/mp/Su (326,82 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<u>140.423 lei, echivalent a 28.575 euro, din care:</u> Teren: 29.000 lei, echivalent a 5.901 euro, si Constructie: 111.423 lei, echivalent a 22.674 euro

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;
- 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 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 ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 9, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 9, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	ANDRONESCU RODICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 100,00 mp, si constructie cu suprafata construita de 80 mp, suprafata utila de 57,14 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Brestei, nr. 198A, judetul Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciara	Neidentificat 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) Constructie = 1950 lei/mp/Su (326,82 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<u>140.423 lei, echivalent a 28.575 euro, din care:</u> Teren: 29.000 lei, echivalent a 5.901 euro, si Constructie: 111.423 lei, echivalent a 22.674 euro

**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 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

Blanariu Mihail-Dumitru

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 1950 lei/mp/Su (326,82 euro/mp Su)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	<u>140.423 lei, echivalent a 28.575 euro, din care:</u> Teren: 29.000 lei, echivalent a 5.901 euro, si Constructie: 111.423 lei, echivalent a 22.674 euro



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, Jud. Dolj
Tel.: +(40)251.412.157;
Fax: +(40)251.416634, 0351/420109
E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,
BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.
Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4
Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin.(4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** - este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazii, pătule, etc.
 - casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**
 - anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251.416634, 0351.420109

E-mail: cmprcraiova@saloo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- 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.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- 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.

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).

ROMÂNIA

Președintele

Craiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 si Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 si Anexa 2;
- Copie CG proprietar;
- Certificat mostenitor nr. 69 din 20.04.2021;
- Certificat de mostenitor nr. 160 din 11.10.2021;
- Act de vanzare-cumparare din 19 mai 1950;
- Act de vanzare-cumparare din 30 mai 1950;
- 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 PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista propietari neidentificati.;
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 24.10.2022

Notă Comandă

Având în vedere modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022, prin care s-a aprobat 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” și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, în sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de acest coridor de expropriere și modificarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții ,

În urma inspecției și măsurărilor din teren și a analizării documentelor care atestă dreptul de proprietate, este necesară actualizarea datelor referitoare la proprietarii și imobilele afectate de coridorul de expropriere.

Ținând cont de 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la actualizarea rapoartelor de evaluare conform anexei la prezenta notă de comandă.

Nume și prenume	Funcția	Data	
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	24.10.22	
Mitică Lucian Cosmin	Șef Serviciu	24.10.2022	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	24.10.2022	

Lista de difuzare a documentului:

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

LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropriață	Valoarea despăgubirilor
1	Boiangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544	224544	Craiova	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408	200408	Craiova	Teren în suprafață de 97 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Mitrache Marius Mitrache Iulian Mitrache Geta	241809 241809-C1	241809	Craiova	Teren în suprafață de 265 mp și construcție în suprafață construită de 56 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	Teren în suprafață de 184 mp și construcțiile :C2 cu suprafață construită de 34 mp și C3 cu suprafața construită 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	Teren în suprafață de 193 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	Teren în suprafață de 223 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	Teren în suprafață de 511 mp și construcția C1-locuință P+M în suprafață construită la sol de 178 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina Andronescu Rodica	209934	209934	Craiova	Teren în suprafață de 156 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9				Craiova	Teren în suprafață de 100 mp și construcție cu suprafață construită de 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
10	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	Teren în suprafață de 231 mp din acte și 249 din măsurători și construcție în suprafață construită de 240 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
11	Ghiță Aneta Ghiță Dumitru-decedat	250916 250916-C3 250916-C4	250916	Craiova	Teren în suprafață de 225 mp și construcțiile: C3- locuință P+M în suprafață construită la sol de 83 mp și C4 în suprafață construită de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Ticu Rotaru Nicolaița			Craiova	Teren în suprafață de 7 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	Teren în suprafață de 514 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Metacolcolect Prod SRL Semcor SRL Dalbergia Invest SRL	5994	236734	Craiova	Teren în suprafață de 50 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

HOTĂRÂREA NR.569

privind modificarea 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”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.179800/2022, raportul nr.182151/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183873/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea 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” și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.11 alin.6 coroborat cu alin.6¹ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea 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 sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
SERVICIU PATRIMONIU

CULOAR EXPROPRIERE TRONSON 3- DRUM DE
LEGARURA CALEA SEVERINULUI -STR.BRESTEI-STR.RAULUI

Suprafata masurata	Adresa imobilului	
17130 mp	Calea Severinului -str.Brestei-str.Raului-tronson 3	
	UAT	Mun.Craiova

Întocmit:
TUȚĂ Cosmin-Radu





ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Biroul Individual Notarial Zăvoi Aurelian Paul
Licența de funcționare nr. 2245/1977/13.11.2013
Sediul mun. Craiova, Calea București, bl. 27A parter, jud. Dolj

Dosar succesoral nr. 71/2021

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR nr. 69

Data : 20 aprilie 2021

Zăvoi Aurelian Paul, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art. 12 lit. c) și al art. 115 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, certific următoarele:

De pe urma defunctei **STAN CORNELIA**, CNP _____ decedată la data _____
de **31 ianuarie 2021**, cu ultimul domiciliu în mun. Craiova, _____ jud. _____
Dolj, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori leg _____

I. Masa succesorală:

Activ succesoral :

A. Bunuri mobile: nu sunt.

B. Bunuri imobile:

1. Cota parte de 5/8 din imobilul situat în mun. Craiova, str. Brestei nr.198A, Jud. Dolj, fost str. IV Stalin nr.194, (Zona C), compus în întregime din teren intravilan în suprafața totală de 100 mp și construcția edificată pe acesta C1-locuință cu 2 camere hol, bucătărie și pivnița, construită din cărămidă, acoperită cu tigla și tablă, edificată în anul 1950, cu suprafața construită de 80 mp.

Imobilul sus descris a fost dobândit de defunctă prin cumpărare în timpul căsătoriei cu soțul predecedat, STAN DUMITRU, în baza Actului de vânzare cumpărare transcris sub nr. 615/1950 la Tribunalul Dolj, și prin mostenire de la defunctul Stan Dumitru, decedat la data de 17.01.1980, conform Certificatului de Mostenitor nr. 462 eliberat la data de 14.04.1980 în Dosarul nr. S.497/1980 al Fostului Notariat de Stat Judetean Dolj. Se precizează ca prin Actul de vânzare cumpărare transcris sub nr. 615/1950 la Tribunalul Dolj a fost dobândită inițial o suprafață de teren intravilan de 800 mp, din care a fost expropriată suprafața de 318 mp conform Decretului nr.211 din data de 22.06.1978. Pentru restul de suprafață de teren de 382 mp care în prezent nu este identificat de către moștenitoare (acest teren aflându-se în spatele suprafeței de teren expropriate, fără acces și fără semne de granțuire evidente) urmează a se dezbate succesiune a ulterior fiind necesar de asemenea un supliment la Certificatului de Mostenitor nr. 462 eliberat la data de 14.04.1980 în Dosarul nr. S.497/1980 al Fostului Notariat de Stat Judetean Dolj.

Cota parte de 3/8 din imobil aparține moștenitoarei **ANDRONESCU RODICA**

Imobilul nu este înscris în cartea funciară și nu are documentație cadastrală întocmită.

2. Cota parte de 1/2 din imobilul situat în mun. Craiova, jud Dolj, compus în întregime din terenul extravilan în suprafața totală de 5.000 mp, amplasat în Tarlaua 120, Parcela 6, categoria de folosință arabil,



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Biroul Individual Notarial Zăvoi Aurelian Paul
Licența de funcționare nr. 2245/1977/13.11.2013
Sediul *mun. Craiova, Calea București, bl. 27A parter, jud. Dolj*

Dosar succesoral nr. 211/2021

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR Nr. 160

(Supliment)

Data: 11 octombrie 2021

Zăvoi Aurelian Paul, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art. 12 lit. c) și al art. 115 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, certific următoarele:

De pe urma defunctei **STAN CORNELIA**, CNP 2260930163211, decedată la data de **31 ianuarie 2021**, cu ultimul domiciliu în *mun. Craiova, str. Brestei nr. 198A, jud. Dolj*, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori legali:

Activ succesoral:

Pe lângă bunurile înscrise în Certificatul de moștenitor nr. 69 elib. la data de 20.04.2021 în Dosarul nr. 71/2021 de BIN Zăvoi Aurelian Paul, cu sediul în Craiova au mai rămas și:

A. Bunuri mobile: nu sunt

B. Bunuri imobile :

1. **Imobilul** situat în *mun. Craiova, str. Brestei nr.198A, Jud. Dolj*, fost str. IV Stalin nr.194, (**Zona C**), compus în întregime din teren intravilan în suprafața totală de 382 mp.

Imobilul sus descris a fost dobândit de defunctă prin cumpărare în baza Actului de vânzare cumpărare transcris sub nr. 615/1950 la Tribunalul Dolj.

Se precizează ca prin Actul de vânzare cumpărare transcris sub nr. 615/1950 la Tribunalul Dolj a fost dobândită inițial o suprafața de teren intravilan de 800 mp, din care a fost expropriată suprafața de 318 mp conform Decretului nr.211 din data de 22.06.1978. Pentru suprafața de teren de 100 mp a fost dezbatută succesiunea și a fost emis Certificatul de moștenitor nr. 69 elib. la data de 20.04.2021 în Dosarul nr. 71/2021 de BIN Zăvoi Aurelian Paul, cu sediul în Craiova.

Imobilul nu este înscris în cartea funciară și nu are documentație cadastrală întocmită.

Pasiv succesoral: -

Natura succesiunii – legală.

II. Moștenitori legali:

1. **ANDRONESCU RODICA** CNP

Forme de succesiune prin:

Renunțare în termen: nu sunt.

Au renunțat la succesiune, conform art. 1.120 din Codul civil: nu sunt.

Aplicarea prezumției de renunțare conform art. 1.112 din Codul civil: nu sunt

Declarație de neacceptare: nu sunt

Sunt nedemni de a moșteni: nu sunt.

S-a perceput onorariul în sumă de 637 lei, achitat cu chitanța nr. 1937/2021.

Notar public,
Zăvoi Aurelian Paul



24/40
30295 - 2157449

ACT DE VANZARE-GUMPARA

Subsemnații Constantin Retezeanu și Maria C. Retezeanu, domiciliți în Craiova, vindem fără să fim să ne mai rezervăm și Elena D. Stoeneș imobilul pe care îl avem în Craiova str. Generalismul I.V. Stali Brestei) nr.194, astfel după cum este descris mai jos:

a/Una bucată teren în suprafață de cca.100 m.p. (una sută) tă la stradă, lungă de 16,50 m. și lată de 6 metri, pe care se găsește construită o casă din zid cu 5 încăperi, acoperită cu țiglă și și care ocupă o suprafață de cca.60 (șaizeci) m.p.-

Terenul acesta și construcția după el, este vecini la M.Z. str. Brestei, la M.N. cu proprietatea d-nei Maria Georgescu fostă trescu, la Apus cu Nicolae Ignat, iar la Răsărit cu proprietatea Maria Fabu. - Lămurim că între această proprietate și aceea a d-nea Maria Georgescu-Dumitrescu și a d-nei Maria Fabu, nu există în nici un semn distinctiv de hotar, gard, zid sau altceva.-

b/Altă bucată, teren în parte loc de grădină și în parte netiv, care se întinde spre fund adică spre Balta Craioviței, din proprietatea d-nei Maria Georgescu-Dumitrescu și în continuare. prietății sale care are o suprafață aproximativ de 700 (șapte sute) metri pătrați, din care însă partea dinspre stradă aproximativ m.p. este loc de grădină, restul însă este un teren neproductiv mare parte inundabil și acoperit cu păpuriș.-

Această bucată nedespărțită prin nici un semn de hotar de n-ii dela Răsărit și Apus, se mărginește la Răsărit cu Nicolae Ignat la Apus cu d-na Maria Fabu, la M.Zi cu d-na Maria Georgescu-Dumitrescu și la M.E. cu balta Craiovița, care de altfel se întinde mult în această bucată de teren și are lungimea aproximativ de 180 m.p. și lățimea la capul dinspre M.Zi de cca.5,60 m. și merge spre M.E. și du-se până ajunge aproximativ 3 metri.-

Imobilul pe care îl vindem este proprietatea noastră, l-am cumpărat dela d-na Ioana Wolf, prin actul autentificat la Trib. Dolj III-a la nr.2328/946 și transcris la nr.4294 din 18 Iulie 1946, și posedat în limitele descrise fără ca să fim împiedecați de cineva.

El este înscris în Cartea Funciară Secția Craiova, în dos. /I/1940 și formează planșa 414, iar vânzătoarea dela care l-am cumpărat, l-a avut în proprietate și posesiune, partea din față descrisă în litera a/, în baza actului de partaj aut. de Trib. Dolj la nr.1079 și transcris la nr.1888 din 28/III/941, iar partea din fund (Lit. III) în baza actului de cumpărare aut. de Trib. Dolj la nr.1078/941 și transcris la nr.1887/941.-

Prețul acestei vânzări este de 70.000 (șaptezeci mii) lei, pe care i-am primit la facerea actului dela ambii cumpărători și când aceștia intră de drept și de fapt în proprietatea și posesiunea bunurilor cumpărate.-

Subsemnații cumpărători, Dumitru I. Stoeneșcu și Elena D. Stoeneșcu, am cumpărat imobilul descris mai sus, am plătit prețul întreg și ne mulțumim pe cuprinsul actului.- Făcut în Craiova, azi 19 Maiu sub semnătură privată și în două exemplare.

*Comuna de Căminul de Funcionari
Dolj Nr. 10.208; d. 10.208/1940
R.P.A. Craiova*





ACT DE VANZARE:

Subsemnatii **ELENA** si **DUMITRESCU**, domiciliati la Craiova, Comitatul Dolj, fostii bucatari Nr. 19

Craiova
vindem
sa ne
domicili
Craiova
dupa c

ajezata la strada, lunga de 10,70 m. si lata de 0 metri, pe care
guseste construita o casa de zid cu 2/cinci/inoasepti, acoperita
tiala si tablă si care ocupă o suprafata de circa 60 m.p./se
zeci /metri patrati.-

- Terenul acesta si constructia după el, este vecin
miază zi cu Strada I.V. STALIN la miază noapte, cu proprietate
MARIA GEORGESCU, fostă **DUMITRESCU**, la ziua cu proprietatea **Dan**
MARIA FABRU, iar răsrit cu **NICOLAE IGNAI**. Limuzină cu între a
proprietate si aceea a Doamnei **MARIA GEORGESCU - DUMITRESCU** si
MARIA FABRU nu există în prezent, nici un semn distinctiv de
gard, zid, sau altceva.-

b/ Alta bucată teren în parte loc de grădina si în p
neproductiv, care se întinde spre fund adică spre balta Craiova
dincolo de proprietatea Doamnei **MARIA GEORGESCU - DUMITRESCU**
în continuarea proprietatii sale, care are o suprafata anex
700 m.p./saptesute/metr² patrati, din care însă partea dispre
dă aproximativ 300 m.p./treisute/metr² patrati, cate loc de s
restul însă este un teren neproductiv si în mare parte inund
si acoperit cu pădur si.-

- Această bucată dedespărțită prin nicăru semn de
de vecini dela răsrit si apoi se mărginește la răsrit cu **N**
IGNAI, la ziua cu Doamna **MARIA FABRU**, la miază zi cu Doamna **M**
GEORGESCU - DUMITRESCU si la miază noapte cu balta Craiova
dealtfel se întinde mult în această bucată de teren si are l
aproximativ 180 de metri, si lățimea la capul dinspre miază
circa 5 metri si 60 si merge spre miază noapte sub fiindu-se
ajunge aproximativ 3/trei/metri.

- Imobilul pe care îl vindem este proprietatea noastră
cumpărat dela **MARIA** si **CONSTANTIN RETEZIANU** cu actul Nr. 389
21 Maiu 1949, transcrie de către Tribunalul Dolj sectia III-
pe care l'am posedat în limba descrie fără ce să fim imp
de cineva. El este înscris în cartea funciara sectia Craiova
10.208/I/1940 si formează planșea 414, iar vânzătorii dela noi
cumpărat, l'am avut în proprietate si posesiune cu actul de van
Nr. 4294 din 18 Iunie 1946, al Tribunalului Dolj Sectia 3-a.

- Pretul acestei vânzări este de loc 20.000/antezece
banii pe care iam primit la fecerea-actului dela Doamna **Corne**
Stan cumpărare si decand aceasta intră de drept si de fa
proprietatea si posesiunea bunurilor cumpărate.

- Subsemnate cumpărare **CORNELIA D. STAN** am cumpărat
bilul descrie mai sus, am plătit pretul întreg adică multumesc
cumpărării actului - precum în Craiova azi 30 Maiu 1950 sub sem
privata si în 2/două/exemplare.



ACT DE VANZARE



Subsemnatai ELENA si
Ortave Strada Generalului

a/ Una bucata teren
ajezata la strada, lunga de 16,50 m. si lată de 6 metri, pe care
găseste construită o casa de zid cu 2/cinci/încăperi, acoperit
tiglă si tablă si care ocupă o suprafață de circa 99 m.p./se
zeci /metri patrați.-

- Terenul acesta si constructie după el, este vecin
miază zi cu Strada I.V. STALIN la miază noapte, cu proprietate
MARIA GEORGESCU, fostă DUMITRESCU, la apus cu proprietatea D-
MARIA FABRU, iar răsărit cu NICOLAE IGNAI. Lămurim că între a
proprietate si aceea a Doamnei MARIA GEORGESCU - DUMITRESCU
MARIA FABRU nu există în prezent, nici un semn distinctiv de
gard, zid, sau altceva.-

b/ Altă bucata teren în parte loc de grădina si în p
neproductiv, care se întinde spre fund căii spre balta Craiova
dincolo de proprietatea Doamnei MARIA GEORGESCU - DUMITRESCU
în continuare proprietății sale, care are o suprafață aprox
700 m.p./saptesute/metr² patrați, din care însă partea dinpre
de aproximativ 300 m.p./treisute/metr² patrați, este loc de g
restul însă este un teren neproductiv si în mare parte înund
si acoperit cu păcuri si.-

- Această bucata nedespartită prin nici un semn de
de vecini dela răsărit si apus, se mărginește la răsărit cu N
IGNAI, la apus cu Doamna MARIA FABRU, la miază zi cu Doamna MA
GEORGESCU - DUMITRESCU si la miază noapte cu balta Craiova
de altfel se întinde mult în această bucata de teren si are l
aproximativ 180 de metri, si lățimea la capul dinspre miază
circa 5 metri si 60 si merge spre miază noapte sub fiindu-se
ajunge aproximativ 3/ trei/metr².

- Imobilul pe care si vîndem este proprietatea noastră
cumpărat dela MARIA si CONSTANTIN BETEZEANU cu actul Nr. 389
21 Maiu 1949, transcris de Șefa Tribunalului Dolj sectia III-
pe care l'am posesat în limitele descrise fără ce să fim împo
de cineva. El este înscris în cartea funciară sectia Craiova
10.208/I/1940 si formoază planșea 414, iar vânzătorii dela care
cumpărat, l'a avut în proprietate si posesiune cu actul de vor
Nr. 4294 din 18 Iunie 1946, al Tribunalului Dolj Sectia 3-a.

- Pretul acestei vânzări este de lei 20.000/contezeci
bani pe care iam primit la fecerea actului dela Doamna Corne
Stan cumpărătoare si decedat aceste intră de drept si de f
proprietatea si posesiunea bunurilor cumpărate.

- Subsemnata cumpărătoare CORNELIA D. STAN am cumpărat
bilul descris mai sus, am plătit pretul întreg si mă mulțumesc
cuprinsul actului - făcut în Craiova azi 30 Maiu 1955.



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 107643/ 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat 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”.

Conform art. 5, se aprobă 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 la art.2.

La Art.6 se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, iar la Art.7 se prevede că, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea proprietăților identificate în anexa 3 la HCL nr. 137/2022, în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii antemenționate.

Anexăm prezentei lista proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere precum și planul de amplasament corespunzător.

Nume și prenume	Funcția	Data		
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.06.2022		
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.06.2022		
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.06.2022		

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.137

privind 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”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.53239/2022, raportul nr.59561/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.59704/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune 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” și avizele nr.11/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.11/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.11/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.b și c, coroborat cu alin.4 lit.d și alin.7 lit.m, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de fezabilitate referitor la obiectivul 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”, având următorii indicatori tehnico-economici:

Valoarea investitiei:	730.000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA
Din care C+M :	730000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA,

conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

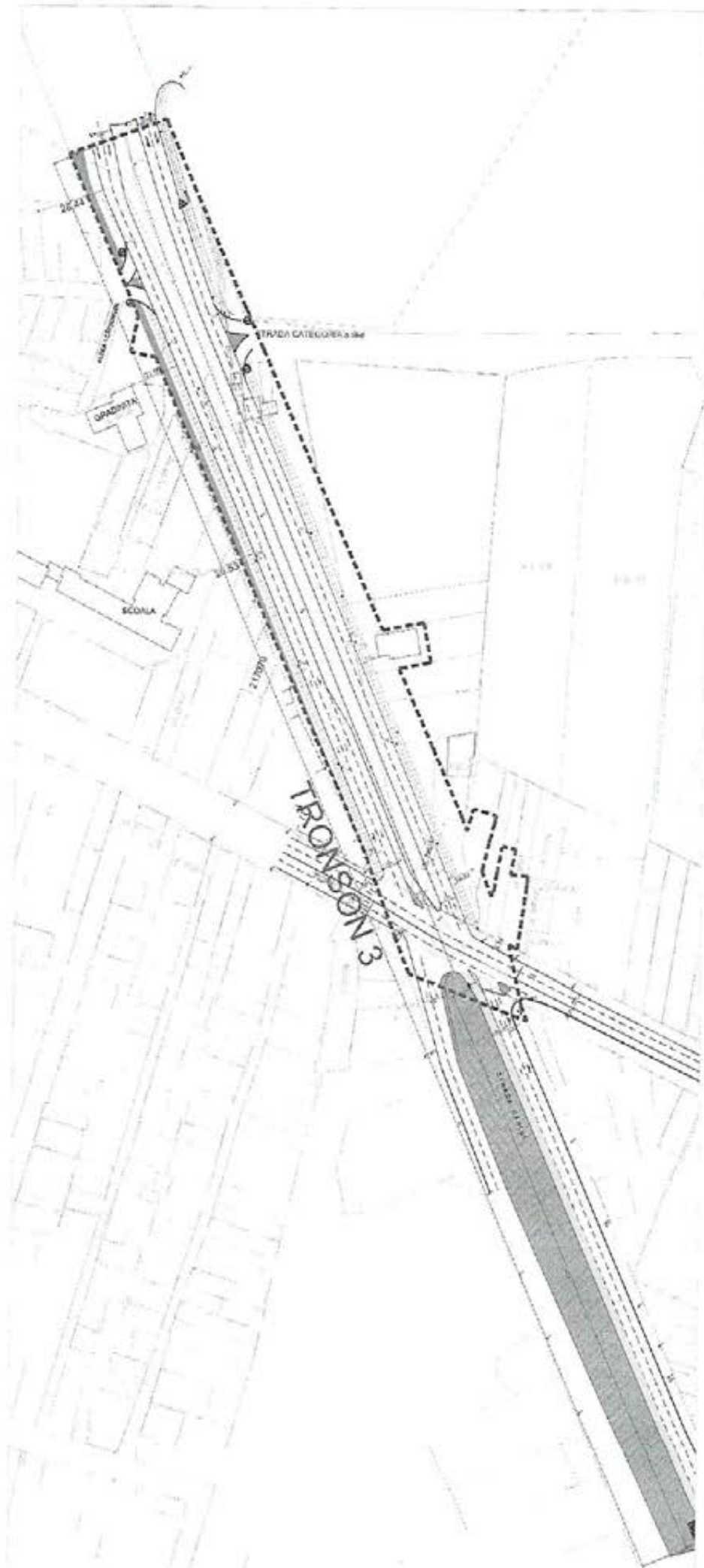
Art.2. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor de „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului – tronson 3”.

- Art.3.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.2, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2022”.
- Art.5.** Se aprobă 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 la art.2.
- Art.6.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.7.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.8.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.9.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.10.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.11.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.137/2022

LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
1	Boangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544 224544-C1	224544	Craiova	232 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408 2008408-C1	200408	Craiova	97 mp	
3	Mitrache Marius	241809 241809-C1	241809	Craiova	265 mp	
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	184 mp	
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	193 mp	
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	223 mp	
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	511 mp	
8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	209934	209934	Craiova	156 mp	
9	Andronescu Rodica			Craiova	100 mp	
10	Dumitrescu Maria Dumitrescu Traian Stefan			Craiova	136 mp	
11	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	251 mp	
12	Ghiță Aneta Ghiță Viorel			Craiova	225 mp	
13	Ticu Rotaru Nicolita			Craiova	7 mp	
14	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	
15	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	514 mp	
16	Metalcolect SRL	5999	236743	Craiova	50 mp	

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Cosmin PÎRVULESCU**





CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnperaiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.

Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4

Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin. (4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, pătule, etc.

- casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**

- anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- spații agricole, industriale de producție și sportive (toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazii, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Președinte

și Craiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

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 inchidori perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chioase, 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, sitozuri, 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 proluata 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 Vaili), Bukoval (sat resedinta si Leamna de Jos) Ploesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Irsalita (sat de resedinta)

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adaptosuri civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/supralata utila

• **Valoarea de membramentelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.**



EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., <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>		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022110104	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Nume proprietari	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 a loc. Craiova
UAT	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 ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 185770 din 24.10.2022, 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 01.11.2022.

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 curți construcții, cu suprafața de 231 mp și construcție cu regim de înălțime P+M, în suprafața construită de 240 mp și suprafața construită desfășurată de 480 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafața de 231 mp din acte și 249 mp din măsuratori, și construcție cu Sc = 240 mp, Scd = 480 mp și Su de 343 mp, cu regim de înălțime P+M, identificat cu nr. cad. 17651 pt. teren și 17651-C1 pt. construcție înscris în CF 232695 a loc. Craiova, 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.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 10, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 11, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 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) Constructie = 2070,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	781,930 lei, echivalent a 159.119 euro, din care: Teren: 72.210 lei, echivalent a 14.694 euro, si Constructie: 709.720 lei, echivalent a 144.425 euro

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		
Instrucțiunile evaluării		5
Sinteza raportului		7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării		11
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>		12
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>		12
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>		12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>		12
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>		13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>		14
1.13. <i>Ipozeze și ipoteze speciale</i>		14
1.14. <i>Sursele de informare</i>		15
1.15. <i>Riscul evaluării</i>		16
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>		16
1.17. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>		16
Capitolul 2 Prezentarea datelor		17
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>		17
Capitolul 3 Consideratii generale despre evaluarea proprietății		20
3.1. <i>Analiza pieței</i>		20
Capitolul 4 Metodologia de evaluare		22
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>		22
4.2. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>		22
Capitolul 5 Opinia evaluatorului asupra valorii finale	alegerea	25
Anexe		27

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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 10, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 11:

Nume proprietari	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 a loc. Craiova
UAT	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.

De asemenea prin HCL nr. 569 din 27.10.2022, privind modificarea 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”, s-au actualizat informatiile privind imobilele ce urmeaza a fi expropriate, si anume:

- se expropriaza un imobil compus Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp.

Prin aceeasi hotarare intiala, 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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 231 mp si constructie cu regim de inaltime P+M, in suprafata construita**

de 240 mp și suprafața construit desfășurată de 480 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafața de 231 mp din acte și 249 mp din măsurători, și construcție cu Sc = 240 mp, Scd = 480 mp și Su de 343 mp, cu regim de înălțime P+M, identificat cu nr. cad. 17651 pt. teren și 17651-C1 pt. construcție înscris în CF 232695 a loc. Craiova, situat în Mun. Craiova, Str Breștei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj.

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 **01.11.2022**.

Data raportului de evaluare este **01.11.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada mai – octombrie 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 10, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 11, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Sed de 480 mp, Su=342,86 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Sed de 480 mp, Su=342,86 mp

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

Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 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) Constructie = 2070,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	781,930 lei, echivalent a 159.119 euro, din care: Teren: 72.210 lei, echivalent a 14.694 euro, si Constructie: 709.720 lei, echivalent a 144.425 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.



Evaluatorul proprietății



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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 10, ce modifica HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 11:

Nume proprietari	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 a loc. Craiova
UAT	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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curți construcții, cu suprafata de 265 mp și construcție în suprafata deconstruită de 56 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafata de 490 mp din acte și 517 mp din masuratori, și construcție cu Scd de 56 mp și Su de 40 mp, cu regim de înaltime parter, identificat cu nr. cad. 241809 pt. teren și 241809-C1 pt. construcție înscris în CF 241809 a loc. Craiova, situat în Mun Craiova, str. Brestei, Nr. 202,206 (fost nr 206), Jud. Dolj.**

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. Proprietar

Persoana fizica MITRACHE GHEORGHE.

1.5. Solicitantul raportului

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

1.6. Beneficiarul raportului

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

1.7. Destinatarul raportului

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

1.8. 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. 77¹ 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 2022 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:

„1. 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.

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 06.07.2022
Data evaluării: 01.11.2022
Data raportului: 01.11.2022

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

1.10. 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 valabil la data de 01.11.2022 1 Euro = 4,9141 lei

1.11. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanelor fizice MITRACHE GHEORGHE.

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

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 și Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 și Anexa 2;
- 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. 232695 UAT Craiova, nr. cerere 114943 din 18.06.2022;
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova

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

1.12. 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.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

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 această 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. 1, poz. 10 la HCL nr. 569 din 24.10.2022 și documentele de proprietate, 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 **ipoteze speciale**:

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.

1.14. 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

modificarile și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

1.15. 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.

1.16. 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.

1.17. 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

Prezentarea datelor

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

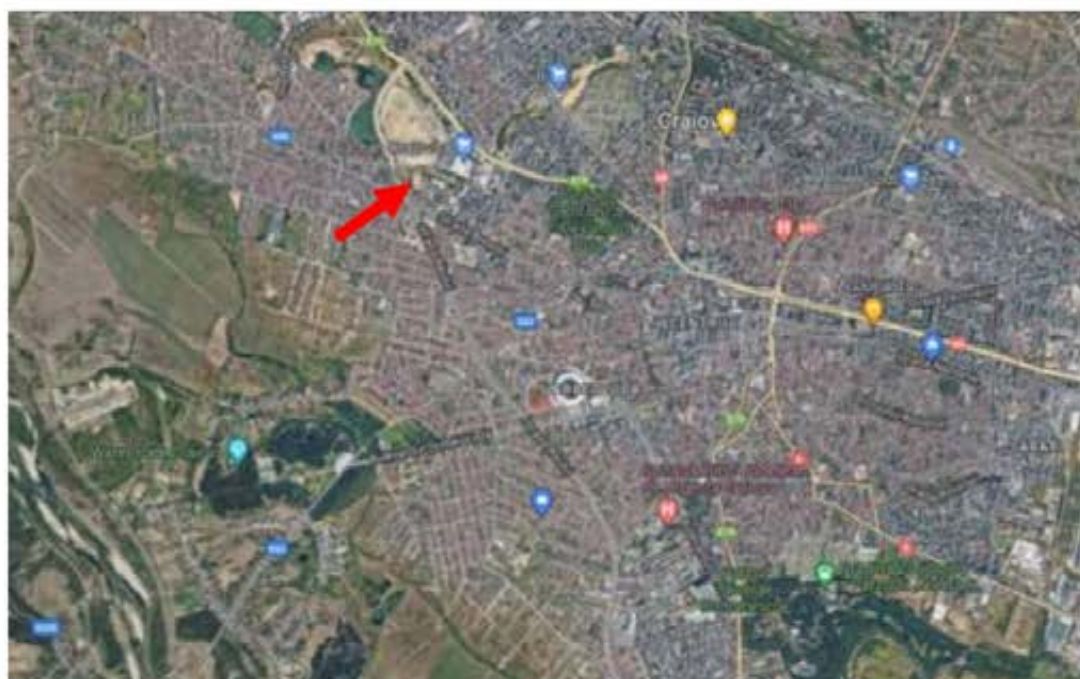
2.1. Descrierea obiectivului de investitii

<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 intre 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 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

2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

2.1.1. 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

2.1.2. 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

Imobil expropriate

Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp

Concluzii rezultate in urma inspectiei

Terenul este acoperit aproape in totalitate cu constructia C1 Locuinta. Terenul liber este acoperit cu alee betonata

CAPITOLUL 3

Analiza pieței imobiliare

3.1. Definiția pieței

O **piață** 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

Cererea 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.

3.4. 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.

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

3.5. 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 mun. Craiova, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

4.1. 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.

4.2. 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 10, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 11, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu regim de inaltime P+M cu Sc de 240 mp si Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 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) Constructie = 2070,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	781,930 lei, echivalent a 159.119 euro, din care: Teren: 72.210 lei, echivalent a 14.694 euro, si Constructie: 709.720 lei, echivalent a 144.425 euro

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

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, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 10, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 11, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificată cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren cu suprafața de 231 mp din acte și 249 mp din măsuratori, și construcție cu regim de înălțime P+M cu Sc de 240 mp și Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Imobil actual	Teren cu suprafața de 231 mp din acte și 249 mp din măsuratori, și construcție cu regim de înălțime P+M cu Sc de 240 mp și Scd de 480 mp, Su=342,86 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren și 17652-C1 pentru construcție
Carte Funciara	232695 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitară conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 și A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Construcție = 2070,00 lei/mp/Su (394,31 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	781,930 lei, echivalent a 159.119 euro, din care: Teren: 72.210 lei, echivalent a 14.694 euro, și Construcție: 709.720 lei, echivalent a 144.425 euro

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎN TREPRINDERI, 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**



autorizat
Dumitru

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	781,930 lei, echivalent a 159.119 euro, din care: Teren: 72.210 lei, echivalent a 14.694 euro, si Construcție: 709.720 lei, echivalent a 144.425 euro
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	781,930 lei, echivalent a 159.119 euro, din care: Teren: 72.210 lei, echivalent a 14.694 euro, si Construcție: 709.720 lei, echivalent a 144.425 euro



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, Jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251.416634, 0351/420109

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,
BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.
Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4
Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin.(4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazii, pătule, etc.
 - casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**
 - anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251.416634, 0351.420109

E-mail: cmprcraiova@saloo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- 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.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alee private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Președi

i Craiova

**Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian**

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 si Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 si Anexa 2;
- 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;
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 24.10.2022

Notă Comandă

Având în vedere modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022, prin care s-a aprobat 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” și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, în sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de acest coridor de expropriere și modificarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții ,

În urma inspecției și măsurărilor din teren și a analizării documentelor care atestă dreptul de proprietate, este necesară actualizarea datelor referitoare la proprietarii și imobilele afectate de coridorul de expropriere.

Ținând cont de 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la actualizarea rapoartelor de evaluare conform anexei la prezenta notă de comandă.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>		
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	24.10.22		
Mitică Lucian Cosmin	Șef Serviciu	24.10.2022		
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	24.10.2022		

Lista de difuzare a documentului:

<i>Nr.</i>	<i>Nr. exemplar / difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file anexate</i>	<i>Observații</i>
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	2	direct

LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Boiangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544	224544	Craiova	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408	200408	Craiova	Teren în suprafață de 97 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Mitrache Marius Mitrache Iulian Mitrache Geta	241809 241809-C1	241809	Craiova	Teren în suprafață de 265 mp și construcție în suprafață construită de 56 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	Teren în suprafață de 184 mp și construcțiile :C2 cu suprafață construită de 34 mp și C3 cu suprafața construită 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	Teren în suprafață de 193 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	Teren în suprafață de 223 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	Teren în suprafață de 511 mp și construcția C1-locuință P+M în suprafață construită la sol de 178 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina Andronescu Rodica	209934	209934	Craiova	Teren în suprafață de 156 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9				Craiova	Teren în suprafață de 100 mp și construcție cu suprafață construită de 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
10	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	Teren în suprafață de 231 mp din acte și 249 din măsurători și construcție în suprafață construită de 240 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
11	Ghiță Aneta Ghiță Dumitru-decedat	250916 250916-C3 250916-C4	250916	Craiova	Teren în suprafață de 225 mp și construcțiile: C3-locuință P+M în suprafață construită la sol de 83 mp și C4 în suprafață construită de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Ticu Rotaru Nicolaița			Craiova	Teren în suprafață de 7 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	Teren în suprafață de 514 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Metacolcolect Prod SRL Semcor SRL Dalbergia Invest SRL	5994	236734	Craiova	Teren în suprafață de 50 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

HOTĂRÂREA NR.569

privind modificarea 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”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.179800/2022, raportul nr.182151/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183873/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea 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” și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.11 alin.6 coroborat cu alin.6¹ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea 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 sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
SERVICIU PATRIMONIU

CULOAR EXPROPRIERE TRONSON 3- DRUM DE
LEGARURA CALEA SEVERINULUI -STR.BRESTEI-STR.RAULUI

Suprafata masurata	Adresa imobilului	
17130 mp	Calea Severinului -str.Brestei-str.Raului-tronson 3	
	UAT	Mun.Craiova

Întocmit:
TUȚĂ Cosmin-Radu





DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 107643/ 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat 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”.

Conform art. 5, se aprobă 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 la art.2.

La Art.6 se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, iar la Art.7 se prevede că, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea proprietăților identificate în anexa 3 la HCL nr. 137/2022, în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii antemenționate.

Anexăm prezentei lista proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere precum și planul de amplasament corespunzător.

Nume și prenume	Funcția	Data
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.06.2022
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.06.2022
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.06.2022

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.137

privind 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”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.53239/2022, raportul nr.59561/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.59704/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune 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” și avizele nr.11/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.11/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.11/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.b și c, coroborat cu alin.4 lit.d și alin.7 lit.m, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de fezabilitate referitor la obiectivul 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”, având următorii indicatori tehnico-economici:

Valoarea investitiei:	730.000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA
Din care C+M :	730000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA,

conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

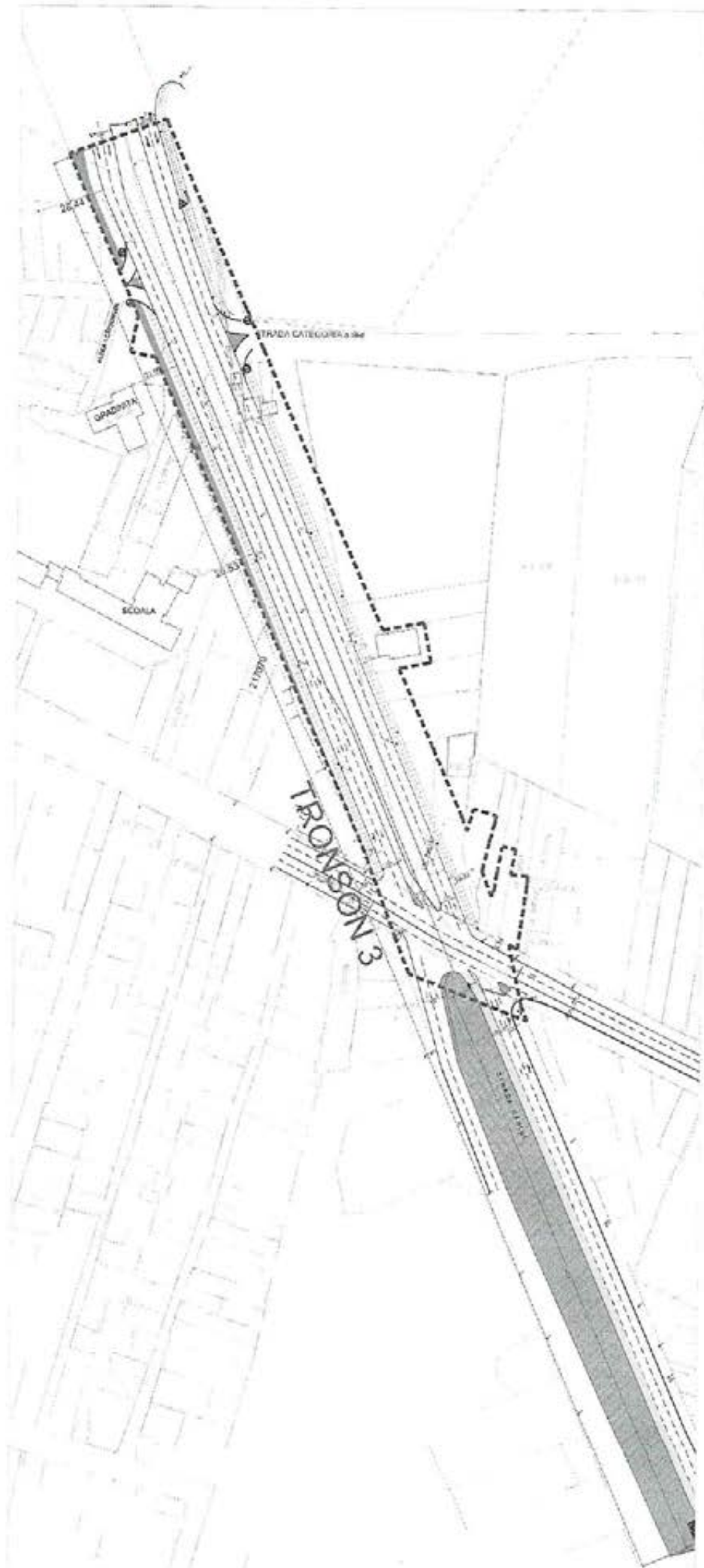
Art.2. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor de „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului – tronson 3”.

- Art.3.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.2, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2022”.
- Art.5.** Se aprobă 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 la art.2.
- Art.6.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.7.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.8.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.9.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.10.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.11.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.137/2022

LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Boangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544 224544-C1	224544	Craiova	232 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408 2008408-C1	200408	Craiova	97 mp	
3	Mitrache Marius	241809 241809-C1	241809	Craiova	265 mp	
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	184 mp	
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	193 mp	
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	223 mp	
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	511 mp	
8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	209934	209934	Craiova	156 mp	
9	Andronescu Rodica			Craiova	100 mp	
10	Dumitrescu Maria Dumitrescu Traian Stefan			Craiova	136 mp	
11	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	251 mp	
12	Ghiță Aneta Ghiță Viorel			Craiova	225 mp	
13	Ticu Rotaru Nicolita			Craiova	7 mp	
14	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	
15	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	514 mp	
16	Metalcolect SRL	5999	236743	Craiova	50 mp	

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Cosmin PÎRVULESCU**





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 232695 Craiova

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:43327

Adresa: Loc. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 17651	Din acte: 231 Masurata: 249	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 17652-C1	Loc. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj	S. construita desfasurata:240 mp; locuinta - Sc=240.mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27070 / 21/10/2005		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 144, din 21/11/1995 emis de NP CEMobai Emil;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MITRACHE GHEORGHE	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
30706 / 21/11/2005		
Contract De Ipoteca nr. 4215, din 20/11/2005 emis de NP Sandu Cosmin;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:54500 LEIși dobanzi 1) PROCREDIT BANK SA SUC CRAIOVA	A1, A1.1 / C.2
C2	se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea Procredit Bank SA Suc Craiova	A1, A1.1
176490 / 21/09/2018		
Act Administrativ nr. cerere din, din 18/09/2018 emis de BEJ CLEMENT GHEORGHE dosar nr 323/E/2016; Hotarare Judecatoreasca nr. incheiere nr 8419, din 26/09/2016 emis de Judecatoria Craiova dosar nr 26053/215/2016;		
C3	se notează începerea urmării silite pentru creanța de 3208,44.lei la care se adauga cheltuieli de executare in valoare de 1043,4.lei 1) SECAPITAL SARL .	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 17651	Din acte: 231 Masurata: 249	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 231 Masurata: 249	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 17652-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	S. construita desfasurata:240 mp; locuinta - Sc= 240.mp

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

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

Data și ora generării,

19/06/2022, 08:06

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	in bloc de locuinte LEI/M.P.A.U.	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 zdanie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoare finala cu 50% din valoarea spatiiilor 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 (exceptie satului Livezi si Gura Valii), Bucovat (sat reședința si Leamna de Jos) Pielești (sat de reședința), Ghercești (sat de reședința), Isănița (sat de reședința)

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adăposturi civile, valoarea este estimată la 10% din valoarea finala/suprafața utilă

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

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Sîrsc pentru uzul birourilor notariale
Valabil începînd cu luna Ianuarie 2022

	CASE- (LEI/ SUPRAFATA UTILA)	-ANEXE GOSPODARESTI- (LEI/ SUPRAFATA UTILA)	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFATA UTILA)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	3.100	1550	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	2.875	1440	245
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	2.800	1.300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	2.300	1.100	235
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	1.950	880	220
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	1.840	820	180
Zona D (inclusiv Localitati limitrofe orașului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	1.720	860	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	2.300	1.100	200

Pentru subsolul nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimata la 10% din valoarea finisat/suprafata utila
Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza valoarea unitatilor finisate cont de suprafata utila

Pentru case la nou valoarea se diminueaza cu 50%

Valoarea anexelor gospodaresti realizate din materiale uscate (construcții de tip: expozitie, coliba, seră-uci), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodaresti.

Construcții din materiale neconventionale inclusiv magazii, petrol, etc.

LEI/M.P.A.U.

Casa	210
Anexa gospodaresti	80

NOTA:

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

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finisat cu 20 %

Pentru imobilele a caror suprafata utila nu reiese din acte se va proceda la scaderile unui procent de 20% din suprafata construita.

In situatia cand se planifica de amplasament nu este trecut suprafata utila si numai suprafata construita, se va determina suprafata construita desfasurata prin insusirea suprafetei construite cu numarul de niveluri, urmand a se proceda la scaderile unui procent de 20% din suprafata construita desfasurata.

Pachete si terase

lei/M.P.A.U.

Pachete	400
Terasa, chiostouri de vara	170

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	3.000
Zona A1	1.700
Zona A2	1.950
Zona A3	800
Zona B	100
Zona C	110
Zona D	80
Zona Industriala Vest - terenuri *5000 mp	200
Zona Industriala Vest - terenuri *5000 mp	120
Extravilan Craiova	20
Intravilan Localitati limitrofe	30
Zona N-E	110
Zona S-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp aria utila fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, sîrsc private se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona in care se afla imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localitatilor limitrofe orașului Craiova, valoarea va fi preluate din anexa Z

Pentru terenurile intravilane aferente localitatilor limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene si centurile ocolitoare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova si localitatilor limitrofe ([Vezi anexa la localitati Podari](#)), ce au acces direct la drumurile europene si centurile ocolitoare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp

* Localitate limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie aresta Urezi si Gara Vail),Sucevit (sal neadrita si Leamna de Jos.)

Podari (sal de neadrita), Ghimesii (sal de neadrita), Isardra (sal de neadrita)

Pentru terenurile extravilane aferente localitatii Podari, indiferent daca au deschidura la drumuri europene, valoarea va fi preluate din anexa Z

* Valoarea dezechembarimintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea terenului.

Pentru terenurile intravilane cu alta utilizare decat cea de curti construite, respectiv (terenuri degradate, neproductive) se va aplica o reducere asupra pretului terenului aferent de 40%



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnperaiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.

Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4

Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin. (4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazii, pătule, etc.

- casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**

- anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- spații agricole, industriale de producție și sportive (toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazii, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Președinte

aiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

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 inchidori perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chioase, 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, sitozuri, 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 proluata 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 Vaili), Bukoval (sat resedinta si Leamna de Jos) Ploesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Irsalita (sat de resedinta)

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adaptosuri civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/supralata utila

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



EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2022110107	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA

192251
52 11 2

Nume proprietari	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp, si constructiile: C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Imobil actual	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, 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 9 mp, 250916-C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	250916 .
Carte Funciara	250916 a loc. Craiova
UAT	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat

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-

5

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022110107	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Nume proprietari	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp, si constructiile: C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Imobil actual	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, 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 9 mp, 250916-C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	250916
Carte Funciara	250916 a loc. Craiova
UAT	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat

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. 185770 din 24.10.2022, 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 01.11.2022.

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 teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 255 mp, și construcțiile C3 locuința P+M în suprafața construită la sol de 83 mp și C4 în suprafața construită de 8 mp, ce face parte din imobilul compus teren cu suprafața de 385 mp din acte și 389 mp din măsuratori, și construcțiile 250916-C1 locuința cu regim de înălțime parter, suprafața construită la sol de 40 mp, suprafața desfasurată 40 mp, 250916- C2 cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol de 9 mp, 250916-C3 locuința P+M în suprafața construită la sol de 83 mp și C4 în suprafața construită de 8 mp, situat în Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, 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.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, *identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 11, ce modifica HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 12, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:*

Nume proprietari	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp, si constructiile: C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Imobil actual	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, 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 9 mp, 250916-C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	250916
Carte Funciara	250916 a loc. Craiova
UAT	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp) Casa de locuit= 1950 lei/mp/Su (396,82 euro/mp Su) Anexa gosp.=980 lei/mp/Su (199,43 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<u>302.064 lei, echivalent a 61.469 euro, din care:</u> Teren: 65.250 lei, echivalent a 13.278 euro, si Constructii: 236.814 lei, echivalent a 48.191 euro, din care: C3 - 231214 lei, echivalent a 47.051 euro C4 - 5.600 lei, echivalent a 1.140 euro

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 conștiență
Mihail Dur



Cuprins

Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	11
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>	12
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	12
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	12
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>	13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipozeze și ipoteze speciale</i>	14
1.14. <i>Sursele de informare</i>	15
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	16
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	16
1.17. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	16
Capitolul 2 Prezentarea datelor	17
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	17
Capitolul 3 Considerații generale despre evaluarea proprietății	20
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	21
4.2. <i>Metodologia de evaluare, devieri de la standarde</i>	21
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	24
Anexe	26

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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 11, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 12:

Nume proprietari	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp, si constructiile: C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Imobil actual	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, 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 9 mp, 250916-C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	250916
Carte Funciara	250916 a loc. Craiova
UAT	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat

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.

De asemenea prin HCL nr. 569 din 27.10.2022, privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, nr.137/2022 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local al obiectivului de investiții “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei-str. Râului-tronson 3”, s-au actualizat informațiile privind imobilele ce urmează a fi expropriate, și anume:

- se expropriează un imobil compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp, si constructiile: C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp.

Prin aceeași hotărâre inițială, 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 se referă *imobilul compus teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 255 mp, și construcțiile C3 locuința P+M în suprafața construită la sol de 83 mp și C4 în suprafața construită de 8 mp, ce face parte din imobilul compus teren cu suprafața de 385 mp din acte și 389 mp din măsurători, și construcțiile 250916-C1 locuința cu regim de înălțime parter, suprafața construită la sol de 40 mp, suprafața desfasurată 40 mp, 250916- C2 cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol de 9 mp, 250916-C3 locuința P+M în suprafața construită la sol de 83 mp și C4 în suprafața construită de 8 mp, situat în Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac 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.

Beneficiarii 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 **01.11.2022.**

Data raportului de evaluare este **01.11.2022.**

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada mai – octombrie 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 expropriere 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 11, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 12, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

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

Nume proprietari	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp, si constructiile: C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Imobil actual	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, 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 9 mp, 250916-C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	250916
Carte Funciara	250916 a loc. Craiova
UAT	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp) Casa de locuit= 1950 lei/mp/Su (396,82 euro/mp Su) Anexa gosp.=980 lei/mp/Su (199,43 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<u>302.064 lei, echivalent a 61.469 euro, din care:</u> Teren: 65.250 lei, echivalent a 13.278 euro, si Constructii: 236.814 lei, echivalent a 48.191 euro, din care: C3 - 231214 lei, echivalent a 47.051 euro C4 – 5.600 lei, echivalent a 1.140 euro

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

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.

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

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,
Blănarțu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarțu 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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 11, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 12:

Nume proprietari	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp, si constructiile: C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Imobil actual	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, 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 9 mp, 250916-C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	250916
Carte Funciara	250916 a loc. Craiova
UAT	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat

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 se referă **imobilul compus teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 255 mp, si constructiile C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp, ce face parte din imobilul compus 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, 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 9 mp, 250916-C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp, situat în Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovita.**

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. Proprietar

Persoanele fizice GHITA ANETA și GHITA DUMITRU- decedat.

1.5. Solicitantul raportului

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

1.6. Beneficiarul raportului

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

1.7. Destinatarul raportului

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

1.8. 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. 77¹ 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 2022 care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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.

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 06.07.2022
Data evaluării: 01.11.2022
Data raportului: 01.11.2022

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

1.10. 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 valabil la data de 01.11.2022 1 Euro = 4,9141 lei

1.11. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanelor fizice GHITA ANETA și GHITA DUMITRU- decedat.

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

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 și Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 și Anexa 2;
- 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;
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova

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 DUMITRU- decedat

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.

1.12. 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.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

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. 1, poz. 10 la HCL nr. 569 din 24.10.2022 și documentele de proprietate, 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 **ipoteze speciale**:

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 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.

1.14. 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

modificarile și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

1.15. 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.

1.16. 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.

1.17. 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

Prezentarea datelor

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

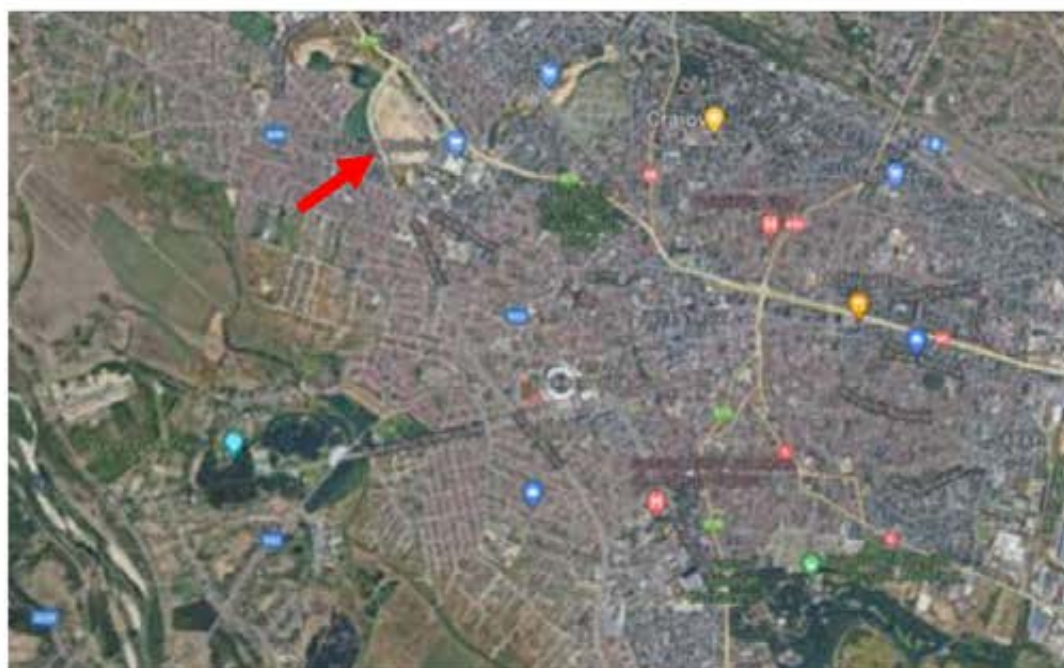
2.1. Descrierea obiectivului de investitii

<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 intre 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 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

2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

2.1.1. 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

2.1.2. 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, pentru teren si 250916-C1, 250916-C2 pt constructiile intabulate

Carte funciara

250916, UAT Craiova

Imobil expropriate

Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp, si constructiile: C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp

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 3

Analiza pieței imobiliare

3.1. Definiția pieței

O **piață** 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

Cererea 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.

3.4. 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.

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

3.5. 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 mun. Craiova, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

4.1. 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.

4.2. 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 11, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 12, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp, si constructiile: C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Imobil actual	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, 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 9 mp, 250916-C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiovită
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	250916
Carte Funciara	250916 a loc. Craiova
UAT	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp) Casa de locuit= 1950 lei/mp/Su (396,82 euro/mp Su) Anexa gosp.=980 lei/mp/Su (199,43 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<u>302.064 lei, echivalent a 61.469 euro, din care:</u> Teren: 65.250 lei, echivalent a 13.278 euro, si Constructii: 236.814 lei, echivalent a 48.191 euro, din care:

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE	
	<i>C3 - 231214 lei, echivalent a 47.051 euro C4 – 5.600 lei, echivalent a 1.140 euro</i>

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 imobilul ce face obiectul evaluării, *identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 11, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. nr. 12, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:*

Nume proprietari	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 225,00 mp, si constructiile: C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Imobil actual	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, 250916- C2 cu regim de inaltime parter, cu suprafata construita la sol de 9 mp, 250916-C3 locuinta P+M in suprafata construita la sol de 83 mp si C4 in suprafata construita de 8 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Capsunilor nr. 1, Jud. Dolj, zona Lac Craiova
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	250916
Carte Funciara	250916 a loc. Craiova

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

UAT	GHITA ANETA si GHITA DUMITRU-decedat
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp) Casa de locuit= 1950 lei/mp/Su (396,82 euro/mp Su) Anexa gosp.=980 lei/mp/Su (199,43 euro/mp Su)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	<u>302.064 lei, echivalent a 61.469 euro, din care:</u> Teren: 65.250 lei, echivalent a 13.278 euro, si Constructii: 236.814 lei, echivalent a 48.191 euro, din care: C3 - 231214 lei, echivalent a 47.051 euro C4 – 5.600 lei, echivalent a 1.140 euro

Nota: - 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despagubire 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;
- Valoarea 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

Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp) Casa de locuit= 1950 lei/mp/Su (396,82 euro/mp Su) Anexa gosp.=980 lei/mp/Su (199,43 euro/mp Su)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	<u>302.064 lei, echivalent a 61.469 euro, din care:</u> Teren: 65.250 lei, echivalent a 13.278 euro, si Constructii: 236.814 lei, echivalent a 48.191 euro, din care: C3 - 231214 lei, echivalent a 47.051 euro C4 - 5.600 lei, echivalent a 1.140 euro



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, Jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251.416634, 0351/420109

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,
BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.
Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4
Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin.(4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** - este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazii, pătule, etc.
 - casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**
 - anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251.416634, 0351.420109

E-mail: cmprcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- 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.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alee private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).

Notar public,
ILIE VICTOR FLOREA

Președi

va

**Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian**

Întocmit,
B-...

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 si Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 si Anexa 2;
- 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. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022;
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 24.10.2022

Notă Comandă

Având în vedere modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022, prin care s-a aprobat 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” și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, în sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de acest coridor de expropriere și modificarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții ,

În urma inspecției și măsurătorilor din teren și a analizării documentelor care atestă dreptul de proprietate, este necesară actualizarea datelor referitoare la proprietarii și imobilele afectate de coridorul de expropriere.

Ținând cont de 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la actualizarea rapoartelor de evaluare conform anexei la prezenta notă de comandă.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>		
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	24.10.22		
Mitică Lucian Cosmin	Șef Serviciu	24.10.2022		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	24.10.2022		

Lista de difuzare a documentului:

<i>Nr.</i>	<i>Nr. exemplar / difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file anexate</i>	<i>Observații</i>
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	2	direct

LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Boiangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544	224544	Craiova	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408	200408	Craiova	Teren în suprafață de 97 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Mitrache Marius Mitrache Iulian Mitrache Geta	241809 241809-C1	241809	Craiova	Teren în suprafață de 265 mp și construcție în suprafață construită de 56 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	Teren în suprafață de 184 mp și construcțiile :C2 cu suprafață construită de 34 mp și C3 cu suprafața construită 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	Teren în suprafață de 193 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	Teren în suprafață de 223 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	Teren în suprafață de 511 mp și construcția C1-locuință P+M în suprafață construită la sol de 178 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina Andronescu Rodica	209934	209934	Craiova	Teren în suprafață de 156 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9				Craiova	Teren în suprafață de 100 mp și construcție cu suprafață construită de 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
10	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	Teren în suprafață de 231 mp din acte și 249 din măsurători și construcție în suprafață construită de 240 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
11	Ghiță Aneta Ghiță Dumitru-decedat	250916 250916-C3 250916-C4	250916	Craiova	Teren în suprafață de 225 mp și construcțiile: C3-locuință P+M în suprafață construită la sol de 83 mp și C4 în suprafață construită de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Ticu Rotaru Nicolaița			Craiova	Teren în suprafață de 7 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	Teren în suprafață de 514 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Metacolcolect Prod SRL Semcor SRL Dalbergia Invest SRL	5994	236734	Craiova	Teren în suprafață de 50 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

HOTĂRÂREA NR.569

privind modificarea 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”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.179800/2022, raportul nr.182151/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183873/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea 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” și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.11 alin.6 coroborat cu alin.6¹ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea 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 sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
SERVICIU PATRIMONIU

CULOAR EXPROPRIERE TRONSON 3- DRUM DE
LEGARURA CALEA SEVERINULUI -STR.BRESTEI-STR.RAULUI

Suprafata masurata	Adresa imobilului	
17130 mp	Calea Severinului -str.Brestei-str.Raului-tronson 3	
	UAT	Mun.Craiova

Întocmit:
TUȚĂ Cosmin-Radu





DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 107643/ 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat 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”.

Conform art. 5, se aprobă 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 la art.2.

La Art.6 se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, iar la Art.7 se prevede că, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea proprietăților identificate în anexa 3 la HCL nr. 137/2022, în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii antemenționate.

Anexăm prezentei lista proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere precum și planul de amplasament corespunzător.

Nume și prenume	Funcția	Data	
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.06.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.06.2022	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.06.2022	

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.137

privind 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”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.53239/2022, raportul nr.59561/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.59704/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune 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” și avizele nr.11/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.11/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.11/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.b și c, coroborat cu alin.4 lit.d și alin.7 lit.m, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de fezabilitate referitor la obiectivul 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”, având următorii indicatori tehnico-economici:

Valoarea investitiei:	730.000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA
Din care C+M :	730000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA,

conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

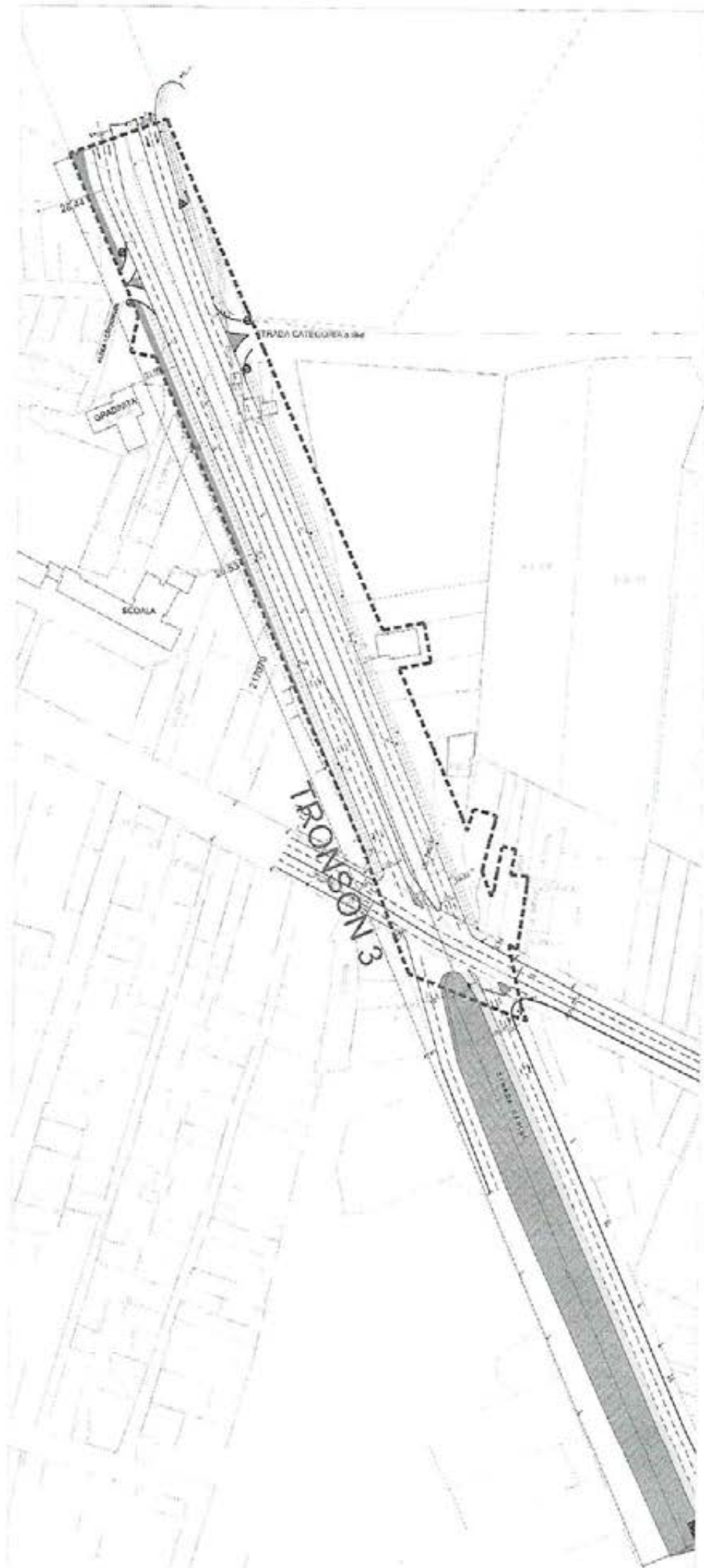
Art.2. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor de „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului – tronson 3”.

- Art.3.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.2, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2022”.
- Art.5.** Se aprobă 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 la art.2.
- Art.6.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.7.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.8.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.9.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.10.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.11.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.137/2022

LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
1	Boangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544 224544-C1	224544	Craiova	232 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408 2008408-C1	200408	Craiova	97 mp	
3	Mitrache Marius	241809 241809-C1	241809	Craiova	265 mp	
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	184 mp	
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	193 mp	
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	223 mp	
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	511 mp	
8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	209934	209934	Craiova	156 mp	
9	Andronescu Rodica			Craiova	100 mp	
10	Dumitrescu Maria Dumitrescu Traian Stefan			Craiova	136 mp	
11	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	251 mp	
12	Ghiță Aneta Ghiță Viorel			Craiova	225 mp	
13	Ticu Rotaru Nicolita			Craiova	7 mp	
14	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	
15	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	514 mp	
16	Metalcolect SRL	5999	236743	Craiova	50 mp	

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Cosmin PÎRVULESCU**





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 250916 Craiova

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Capsunilor, Nr. 1, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	250916	Din acte: 385 Masurata: 389	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	250916-C1	Loc. Craiova, Str Capsunilor, Nr. 1, Jud. Dolj	Nr. niveluri:1; An construire:1969; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp;
A1.2	250916-C2	Loc. Craiova, Str Capsunilor, Nr. 1, Jud. Dolj	Nr. niveluri:1; An construire:1969; S. construita la sol:9 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
55803 / 29/03/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 18659, din 13/12/2007 emis de Judecatoria Craiova- Dosar nr. 5061/215/2006; Act Administrativ nr. Certificat de casatorie nr. 174, din 04/10/1963 emis de CP Salcuta; Act Administrativ nr. Certificat de deces seria DZ nr. 1962, din 11/07/2011 emis de SPCEP Craiova; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 519877, din 25/03/2022 emis de Primaria mun. Craiova;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) GHIȚĂ DUMITRU, decedat 2) GHITA ANETA	A1, A1.1, A1.2
70247 / 15/04/2022		
Act Administrativ nr. C.Fiscal nr. 528178, din 08/04/2022 emis de Primaria Craiova;		
B2	se noteaza respingerea cererii avand ca obiect actualizare informatii cadastrale - inscriere constructii	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

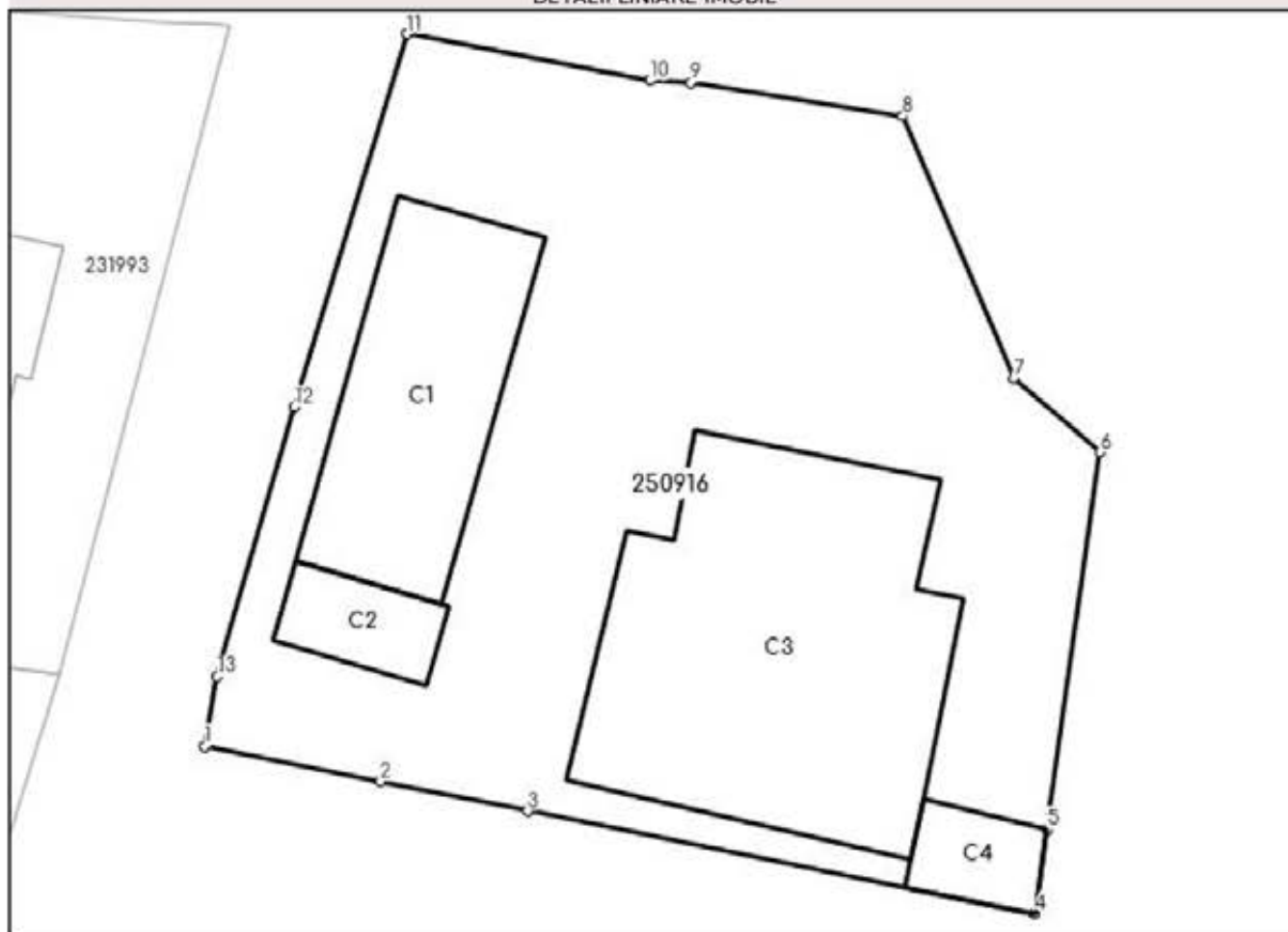
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
250916	Din acte: 385 Masurata: 389	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	389	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	250916-C1	construcții de locuințe	40	Cu acte	An construire:1969; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp;
A1.2	250916-C2	construcții anexa	9	Cu acte	An construire:1969; S. construita la sol:9 mp;
A1.3	250916-C3	construcții de locuințe	83	Fara acte	S. construita la sol:83 mp;
A1.4	250916-C4	construcții anexa	8	Fara acte	S. construita la sol:8 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	---------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.74
2	3	3.968
3	4	13.678
4	5	2.242
5	6	10.077
6	7	2.984
7	8	7.547
8	9	5.669
9	10	1.086
10	11	6.53
11	12	10.302
12	13	7.412
13	1	1.864

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	92068	18-05-2022	17-06-2022	Actualizarea informatii tehnice

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

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

Data și ora generării,

18/06/2022, 10:35



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnperaiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.

Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4

Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin. (4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, pătule, etc.

- casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**

- anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- spații agricole, industriale de producție și sportive (toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazii, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).

ROMANIA
Notar public,
IULIE VICTOR FLOREA

Președintele

și Craiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Biră Lucia Mihaela

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 inchidori perimetrice tip zidarie, de lapul magazin, chioase, 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, sitozuri, 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 proluata 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 Vaili), Bukoval (sat resedinta si Leamna de Jos) Ploesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Irsalita (sat de resedinta)

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adaptosuri civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/supralata utila

• **Valoarea de membramentelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.**



Municipalitatea Dăneștii

ARHIZUL

Casa de însoțire în vârstă a persoanelor în vârstă

Notă: Pentru mai multe informații, vă rugăm să contactați biroul nostru.

Validă începând cu luna februarie 2022

Zona	CAMP SĂRBĂTORII	ANUL ÎNCHEIERĂRII SĂRBĂTORII	CAMPUL ÎNCHEIERĂRII SĂRBĂTORII
Zona A1	3.100	1550	260
Zona A2	2.815	1450	245
Zona A3	2.500	1350	240
Zona B	2.300	1150	235
Zona C	1.950	800	230
Zona D	1.800	520	180
Zona E	1.750	480	150
Zona F	2.300	1.850	200

Notă: Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA, din valoarea indicată în tabel.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Valoarea indicată în tabel este în lei și este în valoare nominală, inclusiv TVA.

Not conformitate



EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2022110106	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 192243.....
Ziua 02 Luna 11 Anul 2022
Anexa

Nume proprietar	S.C. VIDARIA S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218518 pentru teren si 218518-C1 pentru constructie
Carte Funciara	218518 a loc. Craiova
UAT	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-

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. <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>	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022110106	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Nume proprietar	S.C. VIDARIA S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218518 pentru teren si 218518-C1 pentru constructie
Carte Funciara	218518 a loc. Craiova
UAT	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 ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 185770 din 24.10.2022, 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 01.11.2022.

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 curți construcții, cu suprafața de 193 mp, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafața de 205 mp din acte și 542 mp din măsuratori, și construcție cu Scd de 180 mp, cu regim de înălțime parter, cu destinație hala producție, identificat cu nr. cad. 218518 pt. teren și 218518-C1 pt. construcție. Inscris în CF 218518 a loc. Craiova, situat în Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colț cu Rîului, 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.

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 5, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 5, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	S.C. VIDARIA S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218518 pentru teren
Carte Funciara	218518 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	55.970,00 lei, echivalent a 11.389 euro

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	
Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	11
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>	12
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	12
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	12
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>	13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipozeze și ipoteze speciale</i>	14
1.14. <i>Sursele de informare</i>	15
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	16
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	16
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	16
Capitolul 2 Prezentarea datelor	17
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	17
Capitolul 3 Considerații generale despre evaluarea proprietății	20
3.1. <i>Analiza pieței</i>	20
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	22
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	22
4.2. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	22
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	25
Anexe	27

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 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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 5, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 5:

Nume proprietar	S.C. VIDARIA S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 37/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu ICL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218518 pentru teren
Carte Funciara	218518 a loc. Craiova
UAT	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.

De asemenea prin HCL nr. 569 din 27.10.2022, privind modificarea 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”, s-au actualizat informatiile privind imobilele ce urmeaza a fi expropriate, si anume:

- se expropriaza un imobil tip teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193 mp, conform HCL nr. 569/27.10.2022.

Prin aceeasi hotarare intiala, 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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193 mp, ce face parte din imobilul compus din 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 destinație hala producție, identificat cu nr. cad. 218518 pt. teren și 218518-C1 pt. construcție. Inscris în CF 218518 a loc. Craiova, situat în Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovița.

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 **01.11.2022**.

Data raportului de evaluare este **01.11.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada mai – octombrie 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 5, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 5, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	S.C. VIDARIA S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp
Imobil actual	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

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

Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218518 pentru teren
Carte Funciara	218518 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	55.970,00 lei, echivalent a 11.389 euro

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 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,

Blănarium Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Mihail Dumitru

Evaluator autorizat
Blănarium 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 in HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 5, ce modifica HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 5:

Nume proprietar	S.C. VIDARIA S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 37/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu ICL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218518 pentru teren
Carte Funciara	218518 a loc. Craiova
UAT	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 se referă la **imobilul compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp, ce face parte din imobilul compus din 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, identificat cu nr. cad. 224544 pt. teren si C1-224544 pt. constructive. Inscris in CF 224544 a loc. Craiova, situat in Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj.**

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. Proprietar

S.C. VITARIA S.R.L..

1.5. Solicitantul raportului

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

1.6. Beneficiarul raportului

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

1.7. Destinatarul raportului

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

1.8. 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. 77¹ 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 2022 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.

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 06.07.2022
Data evaluării: 01.11.2022
Data raportului: 01.11.2022

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

1.10. 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 valabil la data de 01.11.2022 1 Euro = 4,9141 lei

1.11. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul S.C. VITARIA S.R.L..

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

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 și Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 și Anexa 2;
- 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. 218518 UAT Craiova, nr. cerere 114927 din 18.06.2022;

- Adresa Camera notarilor Publici Craiova.

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 urmatoarele sarcini:

- C5 Intabulare, drept de ipoteca, in valoare de 254751 lei si celelalte obligatii de plata aferenta creditului in favoarea RAIFFEISEN BANK S.A

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a facut in ipoteza in care acesta este liber de sarcini.

1.12. 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 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.

1.13. Ipoteze si ipoteze speciale

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 legatura, 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 **ipoteze speciale**:

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.

1.14. 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).

1.15. Riscul evaluării

Păreră 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

vederea starea actuala 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 facute 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.

1.16. 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.

1.17. 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

Prezentarea datelor

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

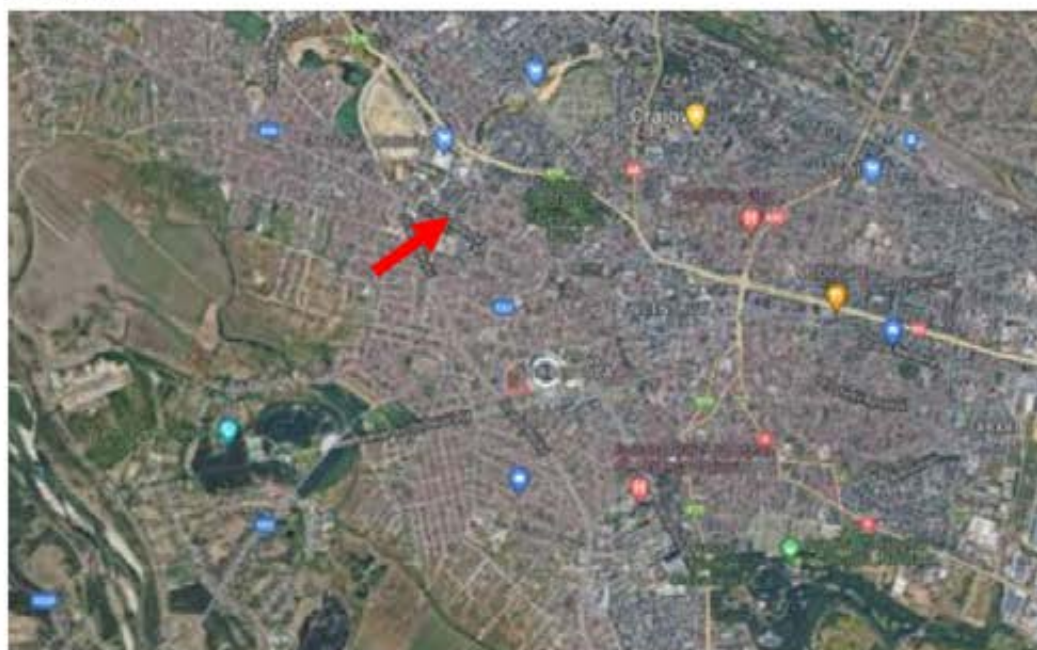
2.1. Descrierea obiectivului de investiții

<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 curți-construcții cu și fără construcții proprietăți private / în indiviziune și partial domeniul public
<i>Folosința actuală a terenului</i>	Partial curți-construcții/arabil, cai de circulație
<i>Destinația după PUG/PUZ</i>	Zona circulațiilor rutiere a transportului urban aferent arterelor majore de circulație și a spațiilor verzi de aliniament complementare, spații verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulație nou propuse. Suprafața teren: 217.482,00 mp, suprafața intervenție drum: 16.578,94 mp

2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colț cu Riului, zona Lac Craiovița





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

2.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare

Descriere cadastrala

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

Nr. cad.

218518 pentru teren

Carte funciara

218518, UAT Craiova

Imobil expropriat

Teren intravila curti constructii in suprafata de 193 mp

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 3

Analiza pieței imobiliare

3.1. Definiția pieței

O **piață** 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

Cererea 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.

3.4. 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.

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

3.5. 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 4

Metodologia de evaluare

4.1. 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.

4.2. 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 5, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 5, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	S.C. VIDARIA S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 193,00 mp
Imobil actual	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
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiovita
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218518 pentru teren
Carte Funciara	218518 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	55.970,00 lei, echivalent a 11.389 euro

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;
- 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, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 5, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 5, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	S.C. VIDARIA S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificată cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 193,00 mp
Imobil actual	Teren cu suprafața de 205 mp din acte și 542 mp din măsuratori, și construcție cu Scd de 180 mp, cu regim de înălțime parter, cu destinație hala producție
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colț cu Riului, zona Lac Craiova
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	218518 pentru teren
Carte Funciara	218518 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitară conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 și A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	55.970,00 lei, echivalent a 11.389 euro

**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 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
Blănarium Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	55.970,00 lei, echivalent a 11.389 euro



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251.416634, 0351.420109

E-mail: cmprcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- 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.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alee private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Președ

ici Craiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

\

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Lucia

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 si Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 si Anexa 2;
- 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;
- Adresa Camera notarilor Publici Cra



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 24.10.2022

Notă Comandă

Având în vedere modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022, prin care s-a aprobat 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” și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, în sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de acest coridor de expropriere și modificarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții ,

În urma inspecției și măsurătorilor din teren și a analizării documentelor care atestă dreptul de proprietate, este necesară actualizarea datelor referitoare la proprietarii și imobilele afectate de coridorul de expropriere.

Ținând cont de 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la actualizarea rapoartelor de evaluare conform anexei la prezenta notă de comandă.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	24.10.22	
Mitică Lucian Cosmin	Șef Serviciu	24 10 2022	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	24.10.2022	

Lista de difuzare a documentului:

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

LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața exproprieată	Valoarea despăgubirilor
1	Boiangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544	224544	Craiova	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408	200408	Craiova	Teren în suprafață de 97 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Mitrache Marius Mitrache Iulian Mitrache Geta	241809 241809-C1	241809	Craiova	Teren în suprafață de 265 mp și construcție în suprafață construită de 56 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	Teren în suprafață de 184 mp și construcțiile :C2 cu suprafață construită de 34 mp și C3 cu suprafața construită 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	Teren în suprafață de 193 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	Teren în suprafață de 223 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	Teren în suprafață de 511 mp și construcția C1-locuință P+M în suprafață construită la sol de 178 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina Andronescu Rodica	209934	209934	Craiova	Teren în suprafață de 156 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9				Craiova	Teren în suprafață de 100 mp și construcție cu suprafață construită de 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
10	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	Teren în suprafață de 231 mp din acte și 249 din măsurători și construcție în suprafață construită de 240 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
11	Ghiță Aneta Ghiță Dumitru-decedat	250916 250916-C3 250916-C4	250916	Craiova	Teren în suprafață de 225 mp și construcțiile: C3-locuință P+M în suprafață construită la sol de 83 mp și C4 în suprafață construită de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Ticu Rotaru Nicolaița			Craiova	Teren în suprafață de 7 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	Teren în suprafață de 514 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Metacolcolect Prod SRL Semcor SRL Dalbergia Invest SRL	5994	236734	Craiova	Teren în suprafață de 50 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

HOTĂRÂREA NR.569

privind modificarea 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”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.179800/2022, raportul nr.182151/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183873/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea 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” și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.11 alin.6 coroborat cu alin.6¹ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea 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 sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
SERVICIU PATRIMONIU

CULOAR EXPROPRIERE TRONSON 3- DRUM DE
LEGARURA CALEA SEVERINULUI -STR.BRESTEI-STR.RAULUI

Suprafata masurata	Adresa imobilului	
17130 mp	Calea Severinului -str.Brestei-str.Raului-tronson 3	
	UAT	Mun.Craiova

Întocmit:
TUȚĂ Cosmin-Radu





DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 107643/ 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat 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”.

Conform art. 5, se aprobă 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 la art.2.

La Art.6 se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, iar la Art.7 se prevede că, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea proprietăților identificate în anexa 3 la HCL nr. 137/2022, în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii antemenționate.

Anexăm prezentei lista proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere precum și planul de amplasament corespunzător.

Nume și prenume	Funcția	Data	Signătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.06.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.06.2022	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.06.2022	

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.137

privind 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”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.53239/2022, raportul nr.59561/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.59704/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune 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” și avizele nr.11/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.11/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.11/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.b și c, coroborat cu alin.4 lit.d și alin.7 lit.m, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de fezabilitate referitor la obiectivul 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”, având următorii indicatori tehnico-economici:

Valoarea investitiei:	730.000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA
Din care C+M :	730000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA,

conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

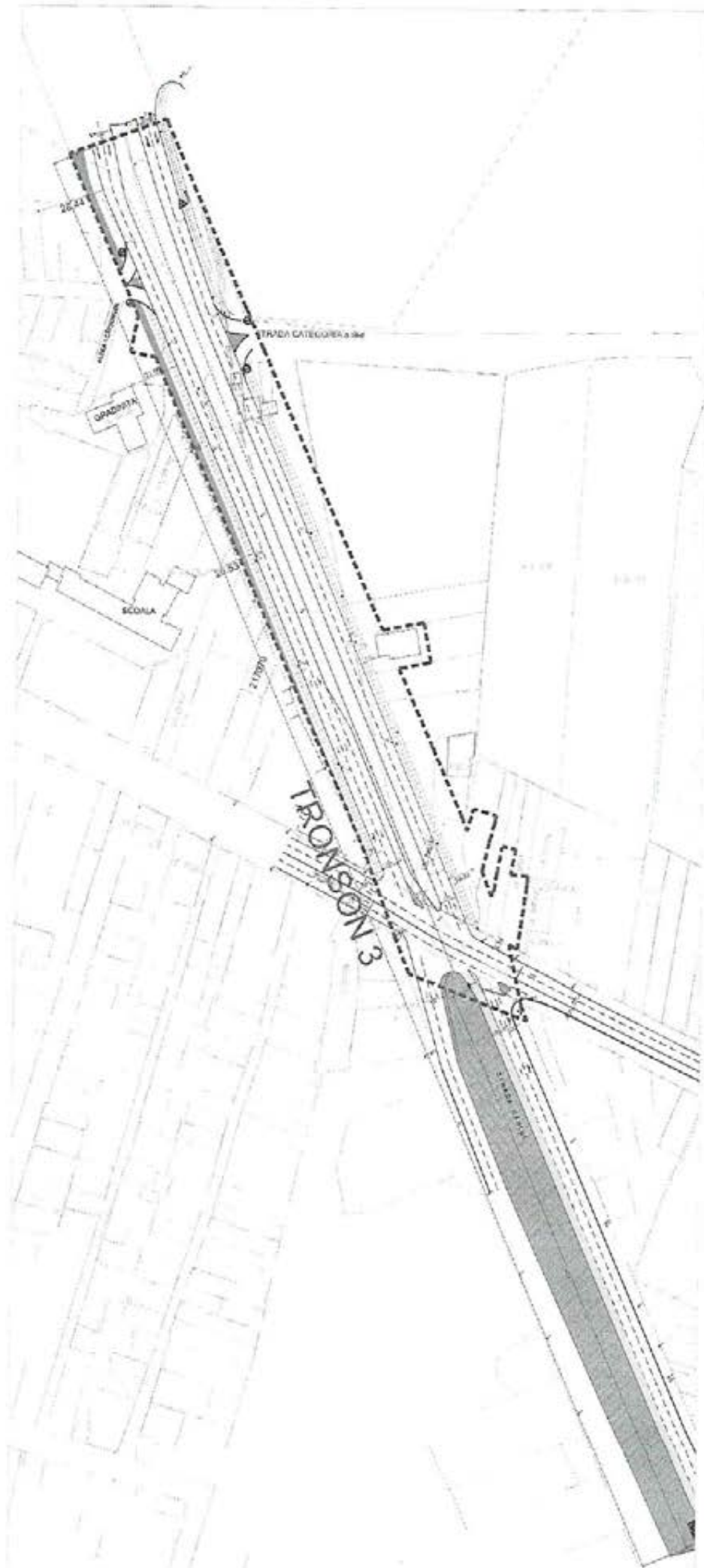
Art.2. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor de „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului – tronson 3”.

- Art.3.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.2, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2022”.
- Art.5.** Se aprobă 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 la art.2.
- Art.6.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.7.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.8.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.9.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.10.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.11.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.137/2022

LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
1	Boangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544 224544-C1	224544	Craiova	232 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408 2008408-C1	200408	Craiova	97 mp	
3	Mitrache Marius	241809 241809-C1	241809	Craiova	265 mp	
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	184 mp	
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	193 mp	
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	223 mp	
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	511 mp	
8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	209934	209934	Craiova	156 mp	
9	Andronescu Rodica			Craiova	100 mp	
10	Dumitrescu Maria Dumitrescu Traian Stefan			Craiova	136 mp	
11	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	251 mp	
12	Ghiță Aneta Ghiță Viorel			Craiova	225 mp	
13	Ticu Rotaru Nicolita			Craiova	7 mp	
14	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	
15	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	514 mp	
16	Metalcolect SRL	5999	236743	Craiova	50 mp	

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Cosmin PÎRVULESCU**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 218518 Craiova

Nr. cerere	114927
Ziua	18
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116642188



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	218518	Din acte: 205 Masurata: 542	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	218518-C1	Loc. Craiova, Str Brestei, Nr. 206C, Jud. Dolj, colt cu Riului, zona Lac Craiova	S. construita la sol:180 mp; hala de productie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
77343 / 27/06/2014		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT.NR.1484, din 27/06/2014 emis de NP Zavoi Aurelian Paul;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC VIDARIA SRL, CIF:17234006	A1, A1.1
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA AUT.NR1485, din 27/06/2014 emis de NP Zavoi Aurelian Paul;		
B6	Se noteaza interdictiile de grevare, instrainare, inchiriere, dezmembrare,alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare in favoarea RAIFREISEN BANK SA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
77343 / 27/06/2014		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA AUT.NR1485, din 27/06/2014 emis de NP Zavoi Aurelian Paul;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:254751 RONsi celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) RAIFFEISEN BANK SA	A1, A1.1

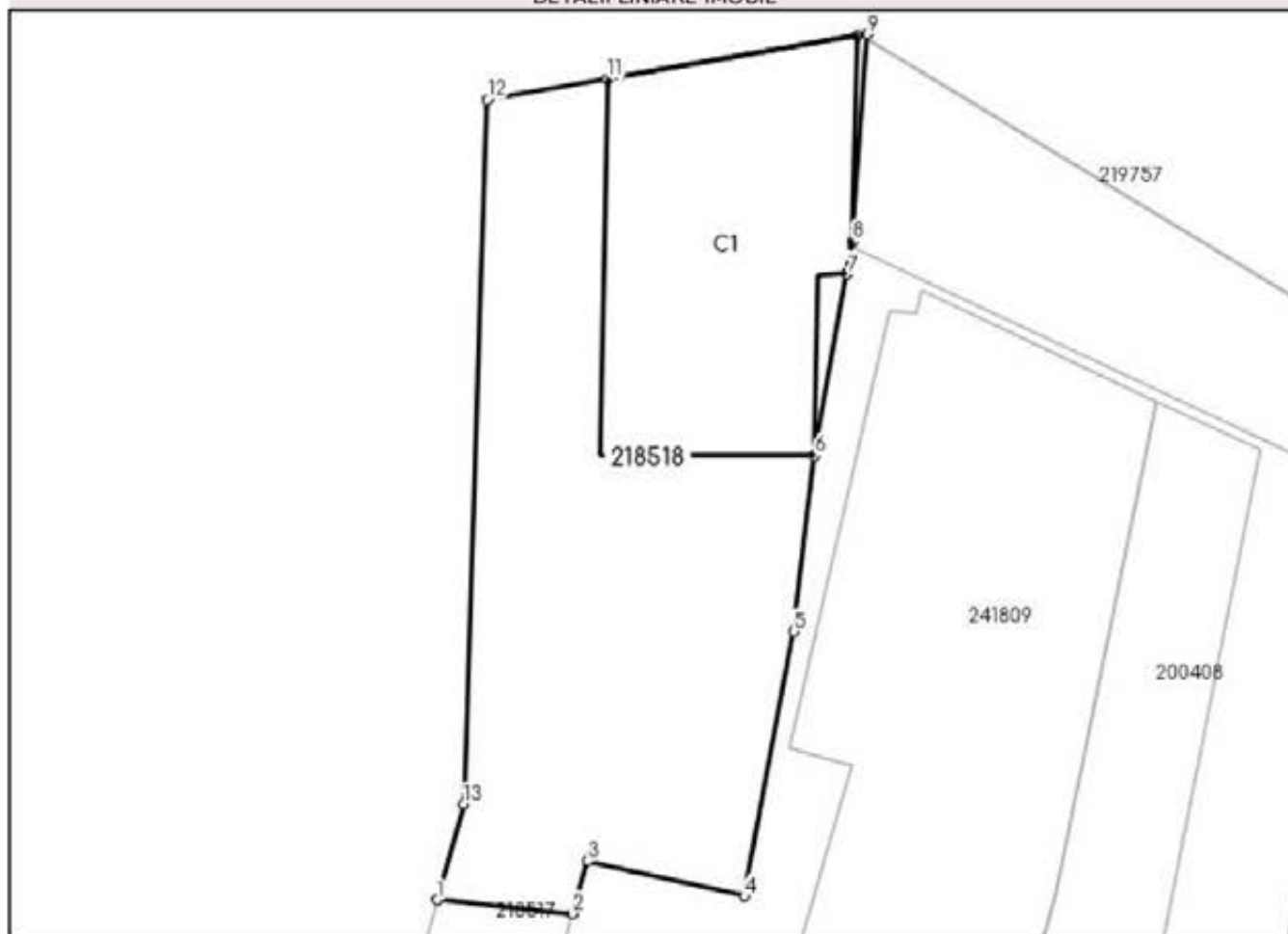
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
218518	Din acte: 205 Masurata: 542	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	542	-	-	-	teren intravilan parțial împrejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	218518-C1	construcții industriale și edilitare	Din acte: 169 Masurata: 180	Cu acte	S. construita la sol: 180 mp; hala de productie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.006
2	3	2.395
3	4	7.089

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	11.852
5	6	7.814
6	7	8.113
7	8	1.467
8	9	9.153
9	10	0.486
10	11	11.126
11	12	5.388
12	13	31.056
13	1	4.365

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

18/06/2022, 15:38

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	in bloc de locuinte LEI/M.P.A.U.	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 zdanie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoare finala cu 50% din valoarea spatiiilor 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 spatiiilor 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 Valii), Bucovat (sat reședința si Leamna de Jos) Pielești (sat de reședința), Ghercești (sat de reședința), Isănița (sat de reședința)

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adăposturi civile, valoarea este estimată la 10% din valoarea finala/suprafața utilă

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

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Sistem pentru uzul birourilor notariale
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	CASE- (LEI/ SUPRAFATA UTILA)	-ANEXE GOSPODARESTI- (LEI/ SUPRAFATA UTILA)	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFATA UTILA)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	3.100	1550	200
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	2.875	1440	245
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	2.800	1.300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	2.300	1.100	235
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	1.950	950	225
Zona C și Zona Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	1.540	920	190
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orașului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	1.720	860	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARAS (LEI)	2.300	1.100	200

Pentru subsolul nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimata la 10% din valoarea finisat/suprafata utila
Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza valoarea unitatilor finisat cont de suprafata utila

Pentru case la nou valoarea se diminueaza cu 50%

Valoarea anexelor gospodaresti realizate din materiale uscate (construcții de tip: expozitie, colibe, ser-uri), reprezinta 25% din valoarea anexelor gospodaresti.

Construcții din materiale neconventionale inclusiv magazine, petrol, etc.

LEI/M.P.A.U.

Casa	210
Anexa gospodaresti	80

NOTA:

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

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finisat cu 20 %

Pentru imobilele a caror suprafata utila nu reiese din acte se va proceda la scaderile unui procent de 20% din suprafata construita.

In situatia cand se planuie de amplasament nu este trecut suprafata utila si numai suprafata construita, se va determina suprafata construita desigur prin insusirea suprafetei construite cu numarul de niveluri, urmand a se proceda la scaderile unui procent de 20% din suprafata construita desigur.

Pachete si terase

lei/M.P.A.U.

Pacheta	400
Terasa, chiostouri de vara	170

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	3.000
Zona A1	1.700
Zona A2	1.950
Zona A3	900
Zona B	100
Zona C	110
Zona D	90
Zona Industriala Vest - terenuri *5000 mp	200
Zona Industriala Vest - terenuri *5000 mp	120
Extravilan Craiova	20
Intravilan Localitati limitrofe	30
Zona N-E	110
Zona S-E	110

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp aria utila fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp.

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

Pentru terenurile extravilane aferente localitatilor limitrofe orașului Craiova, valoarea va fi preluate din anexa Z

Pentru terenurile intravilane aferente localitatilor limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene si centurile ocolitoare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova si localitatilor limitrofe ([Vezi anexa la localitati Podari](#)), ce au acces direct la drumurile europene si centurile ocolitoare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp

* Localitate limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie este la Urdet si Gara Vail) Succol (sal neadrita si Leamna de Jos.)

Podari (sal de neadrita), Ghimesii (sal de neadrita), Isardra (sal de neadrita)

Pentru terenurile extravilane aferente localitatii Podari, indiferent daca au deschidere la drumuri europene, valoarea va fi preluate din anexa Z

* Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea terenului.

Pentru terenurile intravilane cu alta utilizare decat cea de curti construite, respectiv (terenuri degradate, neproductive) se va aplica o reducere asupra pretului terenului aferent de 40%



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnperaiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.

Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4

Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin. (4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, pătule, etc.

- casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**

- anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- spații agricole, industriale de producție și sportive (toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazii, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Președi

ilici Craiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

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 inchidori perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chioase, 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, sifoazuri, 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 (cantiere, 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 proluata 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 Vaili), Bukoval (sat resedinta si Leamna de Jos) Ploesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Irsalita (sat de resedinta)

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adaptosuri civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/supralata utila

• **Valoarea de membramentelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.**



EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2022110109	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 C.I.C.-12
 Nr. 192256
 Ziua 02 Luna 11 Anul 2022

Nume proprietari	S.C. METALCOLECT PROD S.R.L., S.C. SEMCOR S.R.L. si S.C. DALBERGIA INVEST S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Neidentificat
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	5999
Carte Funciara	236734 a loc. Craiova
UAT	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-

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. <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>		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022110109	din	01.11.2022
Nota de comanda	185770	din	24.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Nume proprietari	S.C. METALCOLECT PROD S.R.L., S.C. SEMCOR S.R.L. si S.C. DALBERGIA INVEST S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Neidentificat
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	5999
Carte Funciara	236734 a loc. Craiova
UAT	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 ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 185770 din 24.10.2022, 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 01.11.2022.

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 curți construcții, cu suprafața de 50 mp, ce face parte dintr-un teren identificat cu nr. cad. 5994, înscris în CF 236734 a loc. Craiova, situat în Mun Craiova, zona Balta Craiovița, 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.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 15, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 16, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	S.C. METALCOLECT PROD S.R.L., S.C. SEMCOR S.R.L. și S.C. DALBERGIA INVEST S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificată cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 50 mp

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

Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Neidentificat
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	5999
Carte Funciara	236734 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	14.500 lei, echivalent a 2.951 euro

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



Cuprins	
Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	11
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>	12
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	12
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	12
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>	13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipozeze și ipoteze speciale</i>	14
1.14. <i>Sursele de informare</i>	15
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	16
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	16
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	16
Capitolul 2 Prezentarea datelor	17
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	17
Capitolul 3 Considerații generale despre evaluarea proprietății	20
3.1. <i>Analiza pieței</i>	20
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	22
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	22
4.2. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	22
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	25
Anexe	27

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;

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

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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 15 poz. 15, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 16:

Nume proprietari	S.C. METALCOLECT PROD S.R.L., S.C. SEMCOR S.R.L. și S.C. DALBERGIA INVEST S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 37/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu ICL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Neidentificat
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	5999
Carte Funciara	236734 a loc. Craiova
UAT	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.

De asemenea prin HCL nr. 569 din 27.10.2022, privind modificarea 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”, s-au actualizat informațiile privind imobilele ce urmează a fi expropriate, și anume:

- se expropriează un imobil tip teren intravilan curti constructii, cu suprafața de 50 mp, conform HCL nr. 569/27.10.2022.

Prin aceeași hotărâre inițială, 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 legatură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare se referă la **imobilul compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafața de 50 mp, ce face parte dintr-un teren identificat cu nr. cad. 5994, înscris în CF 236734 a loc. Craiova, situat în Mun Craiova, zona Balta Craiovită, Jud. Dolj.**

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, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

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

Destinatarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul 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 **01.11.2022**.

Data raportului de evaluare este **01.11.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada mai – octombrie 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 15, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 16, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	S.C. METALCOLECT PROD S.R.L., S.C. SEMCOR S.R.L. și S.C. DALBERGIA INVEST S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Neidentificat
Zonare Craiova	Zona B

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

Nr. cad.	5999
Carte Funciara	236734 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	14.500 lei, echivalent a 2.951 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;
- 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.

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Evaluatorul proprietății

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 în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 15, ce modifica HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 16:

Nume proprietari	S.C. METALCOLECT PROD S.R.L., S.C. SEMCOR S.R.L. și S.C. DALBERGIA INVEST S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Neidentificat
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	5999
Carte Funciara	236734 a loc. Craiova
UAT	Craiova

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

1.3. Scopul, utilizarea și evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la **imobilul compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50 mp, ce face parte dintr-un teren identificat cu nr. cad. 5994, inscris in CF 236734 a loc. Craiova, situat in Mun Craiova, zona Balta Craiovita, Jud. Dolj.**

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. Proprietari

S.C. METALCOLECT PROD S.R.L., S.C. SEMCOR S.R.L. și S.C. DALBERGIA INVEST S.R.L..

1.5. Solicitantul raportului

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

1.6. Beneficiarul raportului

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

1.7. Destinatarul raportului

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

1.8. 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. 77¹ 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 2022 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.

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 06.07.2022
Data evaluării: 01.11.2022
Data raportului: 01.11.2022

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

1.10. 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 valabil la data de 01.11.2022 1 Euro = 4,9141 lei

1.11. 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. 185770 din 24.10.2022 și Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 și Anexa 2;
- 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;
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova.

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 PROD S.R.L., S.C. SEMCOR S.R.L. și S.C. DALBERGIA INVEST S.R.L.

Sarcini : nu s-a pus la dispoziție extras CF.

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

1.12. 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.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

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 că 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 **ipoteze speciale**:

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.

1.14. 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).

1.15. Riscul evaluării

Păreră 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

vederea starea actuala 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 facute 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.

1.16. 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.

1.17. 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.

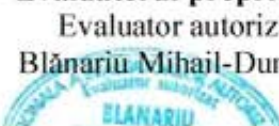
BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

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

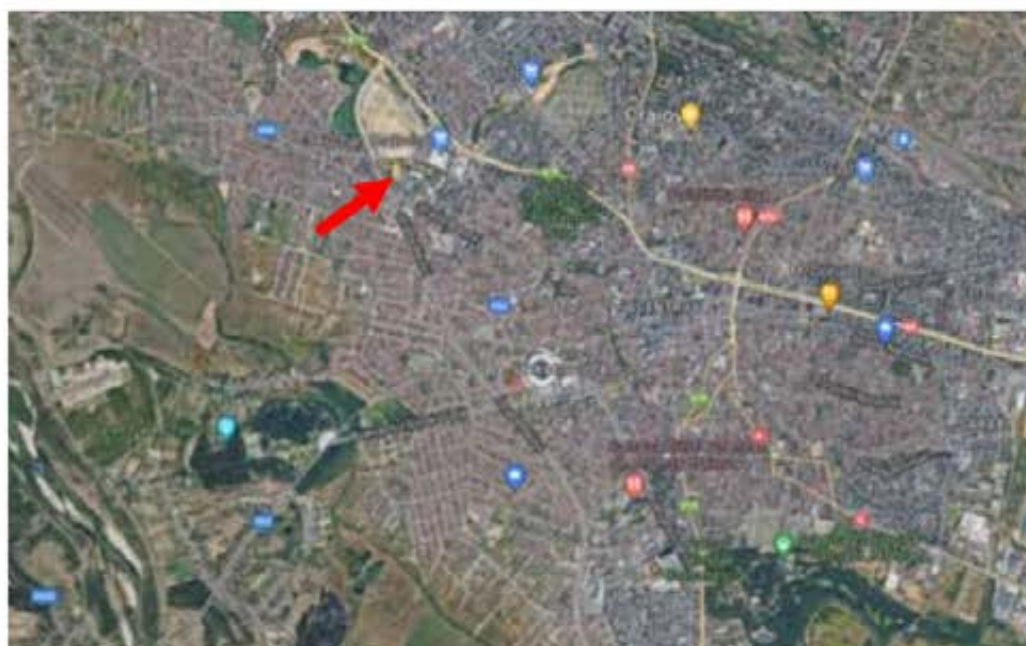
2.1. Descrierea obiectivului de investitii

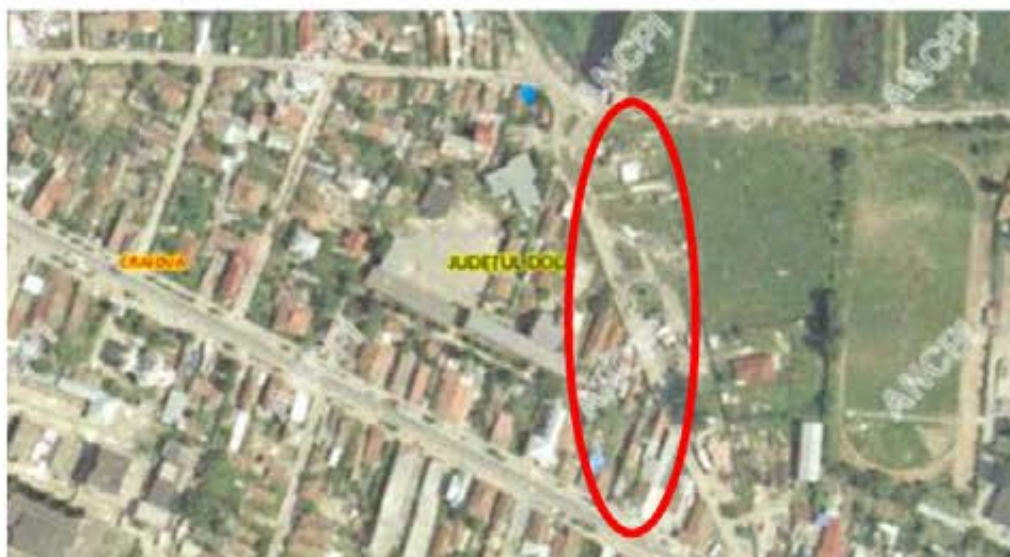
<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersectia Calea Severinului – Bd. Tineretului pana la intersectia str. Brestei – str. Riului
<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

2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

2.1.1. 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

2.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare

Descriere cadastrala

Neidentificat cadastral

Nr. cad.

5999

Carte funciara

236734, UAT Craiova

Imobil expropriat

Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 50 mp

Concluzii rezultate in urma inspectiei

Imobilul nu a putut fi identificat

CAPITOLUL 3

Analiza pieței imobiliare

3.1. Definiția pieței

O **piață** 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.

3.2. 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 podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

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

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

3.3. 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.

Cererea 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.

3.4. 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.

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

3.5. 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 4

Metodologia de evaluare

4.1. 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 bază 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.

4.2. 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. 77¹ 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 imobilul ce face obiectul evaluării, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 15, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 16, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietari	S.C. METALCOLECT PROD S.R.L., S.C. SEMCOR S.R.L. și S.C. DALBERGIA INVEST S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificată cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 50 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Neidentificat
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	5999
Carte Funciara	236734 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitară conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 și A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	14.500 lei, echivalent a 2.951 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 consideră 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

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, *identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 15, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 16, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:*

Nume proprietari	S.C. METALCOLECT PROD S.R.L., S.C. SEMCOR S.R.L. și S.C. DALBERGIA INVEST S.R.L.
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificată cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 50 mp
Imobil actual	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Neidentificat
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	5999
Carte Funciara	236734 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitară conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 și A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	14.500 lei, echivalent a 2.951 euro

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎN TREPRINDERI, 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
Mihail Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	14.500 lei, echivalent a 2.951 euro



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251.416634, 0351.420109

E-mail: cmprcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- 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.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).



Președinte

va

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 si Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 si Anexa 2;
- 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;
- Adresa Camera Notarilor Publici Craiova



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 24.10.2022

Notă Comandă

Având în vedere modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022, prin care s-a aprobat 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” și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, în sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de acest coridor de expropriere și modificarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții ,

În urma inspecției și măsurărilor din teren și a analizării documentelor care atestă dreptul de proprietate, este necesară actualizarea datelor referitoare la proprietarii și imobilele afectate de coridorul de expropriere.

Ținând cont de 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la actualizarea rapoartelor de evaluare conform anexei la prezenta notă de comandă.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	24.10.22
Mitică Lucian Cosmin	Șef Serviciu	24.10.2022
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	24.10.2022

Lista de difuzare a documentului:

<i>Nr.</i>	<i>Nr. exemplar / difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file anexate</i>	<i>Observații</i>
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănarău Mihail-Dumitru	1	2	direct

LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropriață	Valoarea despăgubirilor
1	Boiangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544	224544	Craiova	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408	200408	Craiova	Teren în suprafață de 97 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Mitrache Marius Mitrache Iulian Mitrache Geta	241809 241809-C1	241809	Craiova	Teren în suprafață de 265 mp și construcție în suprafață construită de 56 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	Teren în suprafață de 184 mp și construcțiile :C2 cu suprafață construită de 34 mp și C3 cu suprafața construită 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	Teren în suprafață de 193 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	Teren în suprafață de 223 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	Teren în suprafață de 511 mp și construcția C1-locuință P+M în suprafață construită la sol de 178 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina Andronescu Rodica	209934	209934	Craiova	Teren în suprafață de 156 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9				Craiova	Teren în suprafață de 100 mp și construcție cu suprafață construită de 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
10	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	Teren în suprafață de 231 mp din acte și 249 din măsurători și construcție în suprafață construită de 240 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
11	Ghiță Aneta Ghiță Dumitru-decedat	250916 250916-C3 250916-C4	250916	Craiova	Teren în suprafață de 225 mp și construcțiile: C3-locuință P+M în suprafață construită la sol de 83 mp și C4 în suprafață construită de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Ticu Rotaru Nicolaița			Craiova	Teren în suprafață de 7 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	Teren în suprafață de 514 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Metacolcolect Prod SRL Semcor SRL Dalbergia Invest SRL	5994	236734	Craiova	Teren în suprafață de 50 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

HOTĂRÂREA NR.569

privind modificarea 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”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.179800/2022, raportul nr.182151/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183873/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea 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” și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.11 alin.6 coroborat cu alin.6¹ din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea 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 sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
SERVICIU PATRIMONIU

CULOAR EXPROPRIERE TRONSON 3- DRUM DE
LEGARURA CALEA SEVERINULUI -STR.BRESTEI-STR.RAULUI

Suprafata masurata	Adresa imobilului	
17130 mp	Calea Severinului -str.Brestei-str.Raului-tronson 3	
	UAT	Mun.Craiova

Întocmit:
TUȚĂ Cosmin-Radu





DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 107643/ 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat 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”.

Conform art. 5, se aprobă 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 la art.2.

La Art.6 se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, iar la Art.7 se prevede că, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea proprietăților identificate în anexa 3 la HCL nr. 137/2022, în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii antemenționate.

Anexăm prezentei lista proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere precum și planul de amplasament corespunzător.

Nume și prenume	Funcția	Data		
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.06.2022		
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.06.2022		
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.06.2022		

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.137

privind 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”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.53239/2022, raportul nr.59561/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.59704/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune 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” și avizele nr.11/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.11/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.11/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.b și c, coroborat cu alin.4 lit.d și alin.7 lit.m, art.139 alin.3 lit.e, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de fezabilitate referitor la obiectivul 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”, având următorii indicatori tehnico-economici:

Valoarea investitiei:	730.000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA
Din care C+M :	730000,00 euro, fără TVA
	3.612.551,00 lei, fără TVA,

conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

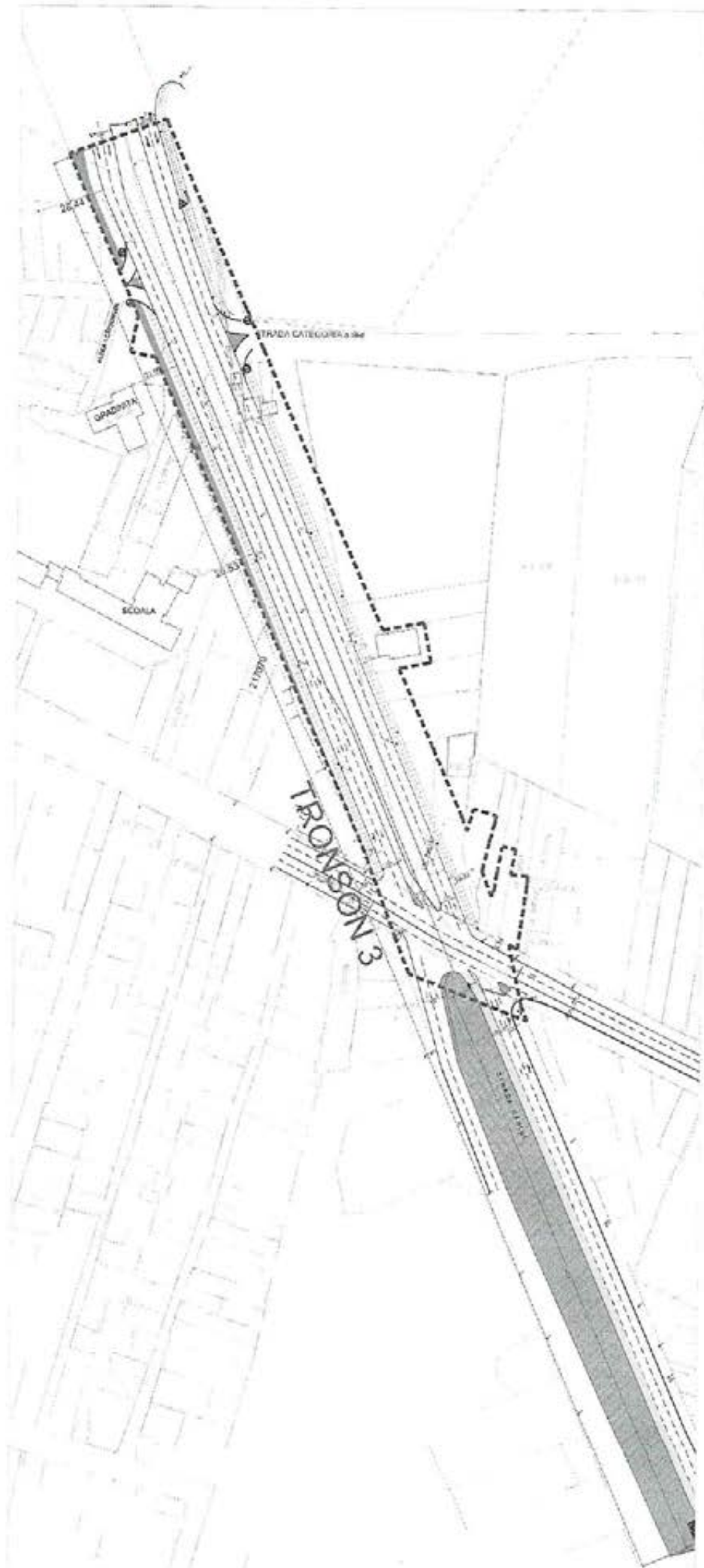
Art.2. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor de „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului – tronson 3”.

- Art.3.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.2, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2022”.
- Art.5.** Se aprobă 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 la art.2.
- Art.6.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.7.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.8.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.9.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.10.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.11.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.137/2022

LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Boangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544 224544-C1	224544	Craiova	232 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408 2008408-C1	200408	Craiova	97 mp	
3	Mitrache Marius	241809 241809-C1	241809	Craiova	265 mp	
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	184 mp	
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	193 mp	
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	223 mp	
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	511 mp	
8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	209934	209934	Craiova	156 mp	
9	Andronescu Rodica			Craiova	100 mp	
10	Dumitrescu Maria Dumitrescu Traian Stefan			Craiova	136 mp	
11	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	251 mp	
12	Ghiță Aneta Ghiță Viorel			Craiova	225 mp	
13	Ticu Rotaru Nicolita			Craiova	7 mp	
14	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	
15	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	514 mp	
16	Metalcolect SRL	5999	236743	Craiova	50 mp	

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Cosmin PÎRVULESCU**





CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnperaiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.

Str. Nanterre nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4

Craiova, jud. Dolj

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub nr. 2956/30.08.2022, vă facem cunoscute următoarele:

Datele pe care Camera Notarilor Publici Craiova și orice altă Cameră le deține, sunt studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, întocmite și actualizate potrivit art. 111 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a punctului 33 alin. (4) din Normele metodologice de aplicare a acestuia.

Ținând cont de cele de mai sus, vă comunicăm că în anul **2022**, valoarea unitară estimată pentru **1m² construcție (casă și spațiu comercial) și teren intravilan**, situat în localitatea **Craiova**, jud. Dolj - **zona B** – este următoarea:

- casă fără teren - **1950 lei/suprafață utilă**
- anexe gospodărești – **980 lei/suprafață utilă**
- garaje independente – **220 lei/suprafață utilă**

Notă:

- Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală/suprafață utilă;
- Pentru apartamente în case de locuit se utilizează aceleași valori ținând cont de suprafața utilă;
- Pentru case la roșu valorile se diminuează cu 50%;
- Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul șoproane, cotețe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești.

- construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazine, pătule, etc.

- casă din materiale neconvenționale : **210 lei/m.p.a.u.**

- anexe gospodărești din materiale neconvenționale: **80 lei/m.p.a.u.**

Notă:

- Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finală cu 50%;
- Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finală cu 20%;
- Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită.

În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utilă ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafața construită desfășurată;

- piscine – **460 lei/m.p.a.u.**
- terase, chișcuri de vară – **170 lei/m.p.a.u.**



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

Str. Bucovăț nr. 8, cod 200663 Craiova, jud. Dolj

Tel.: +(40)251.412.157;

Fax: +(40)251/416634, 0351/420109

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



- spații comerciale (spații de vânzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.) :

- în bloc de locuințe – **4370 lei/m.p.a.u.**

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

- spații agricole, industriale de producție și sportive (toate activitățile: depozitare, birouri, pregătire, prezentare etc. aferente activității industriale, silozuri, grajduri, magazii, baze sportive și alte construcții aferente activității de agrement etc.) - **920 lei/m.p.a.u.**

Notă:

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

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

- Pentru imobilele al căror an de construire este cuprins în intervalul 1977-1990 se va reduce valoarea finală cu 10%;

- teren intravilan – **290 lei/m.p.;**

Notă:

- Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valoarea terenului (intravilan) din zona în care se află imobilul;

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

Totodată, vă transmitem alăturat, extras din lucrarea *Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Dolj, cu aplicabilitate în anul 2022* (anexele A7 și A8 – spații comerciale, spații agricole, industriale de producție și sportive, construcții și terenuri intravilane situate în raza Municipiului Craiova).

Notar public,
ILIE VICTOR FLOREA
Președintele Camerei Notarilor Publici Craiova



Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensuni, 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 inchidori perimetrice tip zidarie, de lapul magazin, chioase, 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, sitozuri, 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 proluata 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 Vaili), Bukoval (sat resedinta si Leamna de Jos) Ploesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Irsalita (sat de resedinta)

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adaptosuri civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/supralata utila

• **Valoarea de membramentelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.**



Municipiul Dăneș

ARHIVAS

Casa de încredințare a actelor de tipul încredințării

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Zona	CAMP. SĂRĂTURĂRII	ANUL CONSTATĂRII ÎNREGISTRĂRII	CANTITATEA DE PÂNĂ
Zona A1	3.100	1990	240
Zona A2	2.815	1980	245
Zona A3	2.500	1980	240
Zona B	1.995	1980	235
Zona C	1.800	1970	180
Zona D	1.770	1980	150
Zona E	2.300	1.850	200

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Notar public autorizat în România, înregistrat în Registrul Național al Notarilor Publici nr. 10/2017

Not conformitate



RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.193512/2022
- Raportul nr.194959/2022 al Directiei Patrimoniu;
- Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.569/2022, în conformitate cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, 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 si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea 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 1-9 la prezentul raport.

- modificarea anexelor nr. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 14 și 15 ale Hotărârii Consiliului Local nr.393/2022 , având forma prevăzută în anexele nr. 1-9 de mai sus.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitate

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 24.10.2022

Notă Comandă

Având în vedere modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022, prin care s-a aprobat 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” și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, în sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de acest coridor de expropriere și modificarea amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții ,

În urma inspecției și măsurărilor din teren și a analizării documentelor care atestă dreptul de proprietate, este necesară actualizarea datelor referitoare la proprietarii și imobilele afectate de coridorul de expropriere.

Ținând cont de 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 conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la actualizarea rapoartelor de evaluare conform anexei la prezenta notă de comandă.

Nume și prenume	Funcția	Data		
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	24.10.22		
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	24.10.2022	-	-
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	24.10.2022		

Lista de difuzare a documentului:

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

LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

Nr crt	Nume Proprietar	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	UAT-ul	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Boiangiu Georgeta Olaru Mariana Monica	224544	224544	Craiova	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Iorga Bogdan Nicolae	200408	200408	Craiova	Teren în suprafață de 97 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Mitrache Marius Mitrache Iulian Mitrache Geta	241809 241809-C1	241809	Craiova	Teren în suprafață de 265 mp și construcție în suprafață construită de 56 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Gheorghe Marian Laurențiu Gheorghe Mirela	218517	218517	Craiova	Teren în suprafață de 184 mp și construcțiile :C2 cu suprafață construită de 34 mp și C3 cu suprafața construită 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	SC Vidaria SRL	218518	218518	Craiova	Teren în suprafață de 193 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina	201791	201791	Craiova	Teren în suprafață de 223 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Anghel Maria Mădălina	207088 207088-C1	207088	Craiova	Teren în suprafață de 511 mp și construcția C1-locuință P+M în suprafață construită la sol de 178 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

8	Tutu Florea Anghel Maria Mădălina Andronescu Rodica	209934	209934	Craiova	Teren în suprafață de 156 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9				Craiova	Teren în suprafață de 100 mp și construcție cu suprafață construită de 80 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
10	Mitrache Gheorghe	17651 17651-C1	232695	Craiova	Teren în suprafață de 231 mp din acte și 249 din măsurători și construcție în suprafață construită de 240 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
11	Ghiță Aneta Ghiță Dumitru-decedat	250916 250916-C3 250916-C4	250916	Craiova	Teren în suprafață de 225 mp și construcțiile: C3-locuință P+M în suprafață construită la sol de 83 mp și C4 în suprafață construită de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Ticu Rotaru Nicolija			Craiova	Teren în suprafață de 7 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Proprietar neidentificat			Craiova	329 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	SC Vidaria SRL	6232	213097	Craiova	Teren în suprafață de 514 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Metacolect Prod SRL Semcor SRL Dalbergia Invest SRL	5994	236734	Craiova	Teren în suprafață de 50 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare