

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea rapoartelor de evaluare având ca obiect stabilirea sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str.Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.10.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.349131/2023, raportul nr.356340/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.357258/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea rapoartelor de evaluare având ca obiect stabilirea sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str.Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;

În conformitate cu prevederile Legii 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, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/2023 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă însușirea rapoartelor de evaluare având ca obiect stabilirea sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str.Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”, conform anexelor nr.1-14 care fac parte integrantă 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.

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

**AVIZAT,**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Nicoleta MIULESCU**

**Municipiul Craiova**  
**Primăria Municipiului Craiova**  
**Direcția Patrimoniu**  
**Serviciul Patrimoniu**  
**Nr.349131/10.10.2023**

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată) ”

Având în vedere:

Hotărârea nr.490/2023, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată) ” și 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 2 a hotărârii.

Conform art.6 al aceiași hotărâri, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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.233166/07.07.2023– în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea prin rapoarte de evaluare a fiecărei valori juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarilor prevăzuți în anexa 2,

Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/2023, 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 conformitate cu art.129 alin.2, lit b) , art. 139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată) ”.

**PRIMAR,**  
**Lia-Olguța Vasilescu**

**ÎNTOCMIT,**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Cristian Ionuț Gâlea**

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

*Data:*

*Semnătura:*

## RAPORT

La proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată) ”

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c), art.139 alin.1 și alin.2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova, însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată) ”.

Prin hotărârea nr.490/2023, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat anterior, aprobându-se și declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării, precum și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridor, identificați în anexa 2 ce face parte integrantă din această hotărâre.

Conform art.6 al hotărârii, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili pe baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Avându-se în vedere expansiunea continuă a cartierului Bordei atât din punct de vedere imobiliar cât și industrial, fapt ce implică o dezvoltare economică care necesită și alte tipuri de investiții, respectiv în infrastructura de transport, realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)” creează premisele echilibrării și fluidizării traficului, cu beneficii economice, sociale și ecologice prin reducerea distanțelor și a timpilor de deplasare.

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

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

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

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

Potrivit Hotărârii Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local „Coridorul de expropriere reprezintă suprafața de teren cu sau fără alte imobile aferente, ce urmează a fi afectată de lucrările prevăzute la art. 2 alin. (1) din lege, stabilită pe baza variantei finale a studiilor de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, după caz, aprobate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, și delimitată în baza unui plan topografic realizat în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970.”

Prin realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” sunt afectate de coridorul de expropriere imobilele prevăzute în anexa nr.2 la HCL 490/2023.

Imobilele înscrise în Cartea Funciară nr.250947 și în Cartea Funciară nr.220716 aparțin domeniului public al statului, aflate în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate SA și pentru ele a fost aprobată HCL nr.198/2023 privind solicitarea trecerii unor terenuri din domeniul public al statului în domeniul public al Municipiului Craiova.

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

Având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și Contractul subsecvent nr.233166/07.07.2023 – în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.336225/03.10.2023, prin care se solicită întocmirea rapoartelor de evaluare pentru imobilele prevăzute la pozițiile 1-8 și 11-16 în anexa nr. 2 la HCL 490/2023.

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

1.raport de evaluare nr.325151/12.10.2023– imobil având proprietari pe Stoenescu Spiridon și Stoenescu Vasilica.

Valorile juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru imobilele identificate în anexa 2 la HCL 490/2023, prevăzute la pozițiile 1-8 și 11-16, sunt centralizate în următorul tabel:

Nr crt	Nume Proprietar/ Rap. Eval.	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea justă de despăgubire
1	<b>Stoenescu Spiridon Stoenescu Vasilica (rap.eval.nr.354488/2023) Poz.1 –A2-HCL 490/2023</b>	215159	215159	Teren-12 mp	<b>3.840 lei echiv. 773,71 euro</b>
2	<b>Răduț Nicolina Răduț Lilian</b>	202270	202270	Teren-8mp	<b>960 lei echiv. 193,43 euro</b>

	<b>(rap.eval.nr. 353756/2023) Poz.2-A2-HCL 490/2023</b>				
3	<b>Porumboiu Tinca (rap.eval.nr. 356121/2023) Poz.3-A2-HCL 490/2023</b>	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren-183 mp Constr.C1- 85 mp Constr.C2-13 mp	<b>150.984 lei echiv.30.441,55 euro, din care: Teren: 21.960 lei, echiv. 4.424,94 euro C1-120.106 lei, echiv. 24.219,65 euro, C2-8.918 lei, echiv. 1.796,96 euro</b>
4	<b>Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela (rap.eval.nr.354787 /2023) Poz.4-A2-HCL 490/2023</b>	205983 205983-C1	205983	Teren-40 mp Constr.C3-25mp	<b>8.703 lei, echiv.1.753,41 euro, din care: Teren : 4.800 lei echiv.967,14 euro C3- 3.903 lei, echiv.786,27 euro</b>
5	<b>Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela (rap.eval.nr.353031 /2023) Poz.5-A2-HCL 490/2023</b>	216157	216157	Teren-1mp	<b>120 lei echiv. 24,18 euro</b>
6	<b>Pastita Ion , Pastita Maria (rap.eval.nr.353165 /2023) Poz.6-A2-HCL 490/2023</b>	204844	204844	Teren 3 mp	<b>360 lei echiv. 72,54 euro</b>
7	<b>CraioveanuLeonard, Craioveanu Ileana (rap.eval.nr. 353541/2023) Poz.7-A2-HCL 490/2023</b>	20277	232491	Teren -35 mp	<b>4.200 lei echiv. 846,25 euro</b>
8	<b>Stanca Dan (rap.eval.nr. 353555/2023) Poz.8-A2-HCL 490/2023</b>	14019/1	215566	Teren-45 mp	<b>5.400 lei echiv. 1.088,03 euro</b>
9	<b>Goga Aurel, Goga Octavian, Goga Nicolae (rap.eval.nr.353741 /2023) Poz.11-A2-HCL 490/2023</b>	9208	215176	Teren -174 mp, - 29 mp	<b>64.960 lei echiv. 13.089,44 euro</b>
10	<b>Bizoi Marin, Bizoi Floarea (rap.eval.nr.354967 /2023) Poz.12-A2-HCL 490/2023</b>	Fără CF	Fără CF	Teren- 9 mp	<b>1.080 lei echiv. 217,61euro</b>
11	<b>Proprietar neidentificat (rap.eval.nr.354092 /2023) Poz.13-A2-HCL 490/2023</b>	Fără CF	Fără CF	Teren-11 mp	<b>1.320 lei echiv. 265,96 euro</b>
12	<b>Banu Maria (rap.eval.nr. 354307/2023) Poz.14-A2-HCL 490/2023</b>	Fără CF	Fără CF	Teren -25 mp	<b>3.000 lei echiv. 604,46 euro</b>
13	<b>Stoenescu Spiridon (rap.eval.nr.354311 /2023) Poz.15-A2-HCL 490/2023</b>	Fără CF	Fără CF	Teren 27 mp	<b>3.240 lei echiv. 652,82 euro</b>
14	<b>Proprietar neidentificat (rap.eval.nr.354467/2023) Poz.16-A2-HCL 490/2023</b>	Fără CF	Fără CF	Teren-53 mp	<b>6.360 lei echiv. 1.281,46 euro</b>

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

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

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

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

Astfel, la întocmirea rapoartelor de evaluare s-au avut în vedere anexa A8 din Grila Notarilor Publici valabilă începând cu luna ianuarie 2023. În cadrul rapoartelor de evaluare, conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9631 lei/euro, curs valutar din 06.10.2023, data efectivă la care s-au întocmit evaluările.

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

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.490/2023, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 349131/10.10.2023, 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 sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată) ”conform anexelor 1 -14 la prezentul raport.

Director Executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

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

*Data:*

*Semnătura:*

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

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

*Data:*

*Semnătura:*

Întocmit,

Insp.Florentina Gavrilescu

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

*Data:*

*Semnătura:*

ANEXA I.

<b>EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> 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	<b>EVALUĂRI BUNURI MOBILE</b>
<b>EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI</b>		

Nr. raport	2023100901	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

## RAPORT DE EVALUARE

### - PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
Nr. 354488  
Luna 10 Anul 2023  
Anexe

Nume proprietar actual	STOENESCU SPIRIDON și STOENESCU VASILICA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 12 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 350 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 36 BIS, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	215159
Carte Funciară	215159
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR  
Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2023-



## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Către:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

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 *terenul intravilan, în suprafața de 12 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 350 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 215159, înscris în Cartea Funciară nr. 215159 UAT 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 evaluează 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"*.

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.

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 1 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”, anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	STOENESCU SPIRIDON și STOENESCU VASILICA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți constructii, cu suprafata de 12 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafata de 350 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 36 BIS, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	215159
Carte Funciară	215159
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	320,00 lei/mp (64,48 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>3.840,00 lei, echivalent a 773,71 euro</b> (12 mp X 320,00 lei/mp = 3.840,00 lei, echivalent cu, 12 mp X 64,48 euro/mp = 773,71 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 intabulării*

*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 Blănaritru



## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b>	<b>5</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>8</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	10
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	11
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	11
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11.1. <i>Etapile parcurse în procesul de documentare</i>	12
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	13
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	13
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	14
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>16</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	17
<b>3 ANALIZA PIETEII IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>18</b>
3.1. DEFINIREA PIETEII SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEII LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEII LOCALE	20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>20</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
<b>ANEXE</b>	<b>25</b>

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și STOENESCU SPIRIDON și STOENESCU VASILICA
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține STOENESCU SPIRIDON și STOENESCU VASILICA
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan curți construcții, în suprafața de 12 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 350 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 215159, înscris în Cartea Funciară nr. 215159 UAT Craiova
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 36 BIS, jud. Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

<b>Scopul evaluării</b>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</u></p>
<b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b>	<p><b>SEV 100 pct. 60.1:</b> "O „<i>deviere de la standarde</i>” reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> 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, <i>evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.</i>"</p> <p><b>SEV 100 pct. 60.2:</b> „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.”</p>
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</i></p> <p><i>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</i></p> <p><i>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.</i></p>

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

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 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, SEV 100 Cadru general (IVS Cadru 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valori rezultate

**3.840,00 lei, echivalent a 773,71 euro**

(12 mp X 320,00 lei/mp = 3.840,00 lei,

echivalent cu

12 mp X 64,48 euro/mp = 773,71 euro)

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Valabil 2023  
Specializare: EPI, EIR  
**Evaluator autorizat**  
Blănariu Mihail-Dumitru

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărtinitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

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

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prelabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat droit.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



**Evaluatorul proprietății**





## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

STOENESCU SPIRIDON și STOENESCU VASILICA

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanelor fizice STOENESCU SPIRIDON și STOENESCU VASILICA

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 12 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 350 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 215159, înscris în Cartea Funciară nr. 215159 UAT Craiova.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 36 BIS, jud. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții

## 1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## 1.8. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

**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 ca 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."

## 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”***

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 215159 UAT Craiova, nr. cerere 227174 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

– Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## 1.12. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (ștandartele 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## 1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

### 1.13.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atasate la prezentul raport;
- 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 initial.

### 1.13.2. Ipoteze speciale

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

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

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

**Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru**



**Evaluatorul proprietății  
Evaluator autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru**

Legitimarea Nr. 10737  
Valabil 2023



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona B a Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 36 BIS, jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleu aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă

Retea urbană de apă: existentă

Retea urbană de gaze: existentă

Retea urbană de canalizare: existentă

Retea urbană de telefonie: existentă

Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

**2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

12 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 350 mp din măsurători

*Nr. cad.*

215159

*Carte Funciară*

215159, UAT Craiova

*Zona de amplasament*

Zona B

*Categoria de folosință*

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții



### **3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE**

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

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

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

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

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

#### **3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### **3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

---

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca acestia 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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

---

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI**

---

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*”

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 1 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	STOENESCU SPIRIDON și STOENESCU VASILICA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 12 mp,
Imobil actual din care face parte	350 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 36 BIS, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	215159
Carte Funciară	215159
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	320,00 lei/mp (64,48 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>3.840,00 lei, echivalent a 773,71 euro</b>  (12 mp X 320,00 lei/mp = 3.840,00 lei, echivalent cu, 12 mp X 64,48 euro/mp = 773,71 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 intabulării*

*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.*

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.

## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 1 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	STOENESCU SPIRIDON și STOENESCU VASILICA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 12 mp,
Imobil actual din care face parte	350 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 36 BIS, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	215159
Carte Funciară	215159
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	320,00 lei/mp (64,48 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>3.840,00 lei, echivalent a 773,71 euro</b> (12 mp X 320,00 lei/mp = 3.840,00 lei, echivalent cu, 12 mp X 64,48 euro/mp = 773,71 euro)

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTREPRINDERI, 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie împărțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



## **ANEXE**

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



**Anexa 1    Calcule**

<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 12 mp,
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 36 BIS, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i></b>	320,00 lei/mp (64,48 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>3.840,00 lei, echivalent a 773,71 euro</b> (12 mp X 320,00 lei/mp = 3.840,00 lei, echivalent cu, 12 mp X 64,48 euro/mp = 773,71 euro)

**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 215159 UAT Craiova, nr. cerere 227174 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225/03 .10.2023

### Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai-căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

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.490

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3. Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4. 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.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** 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.7.** 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.8.** 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** 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.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

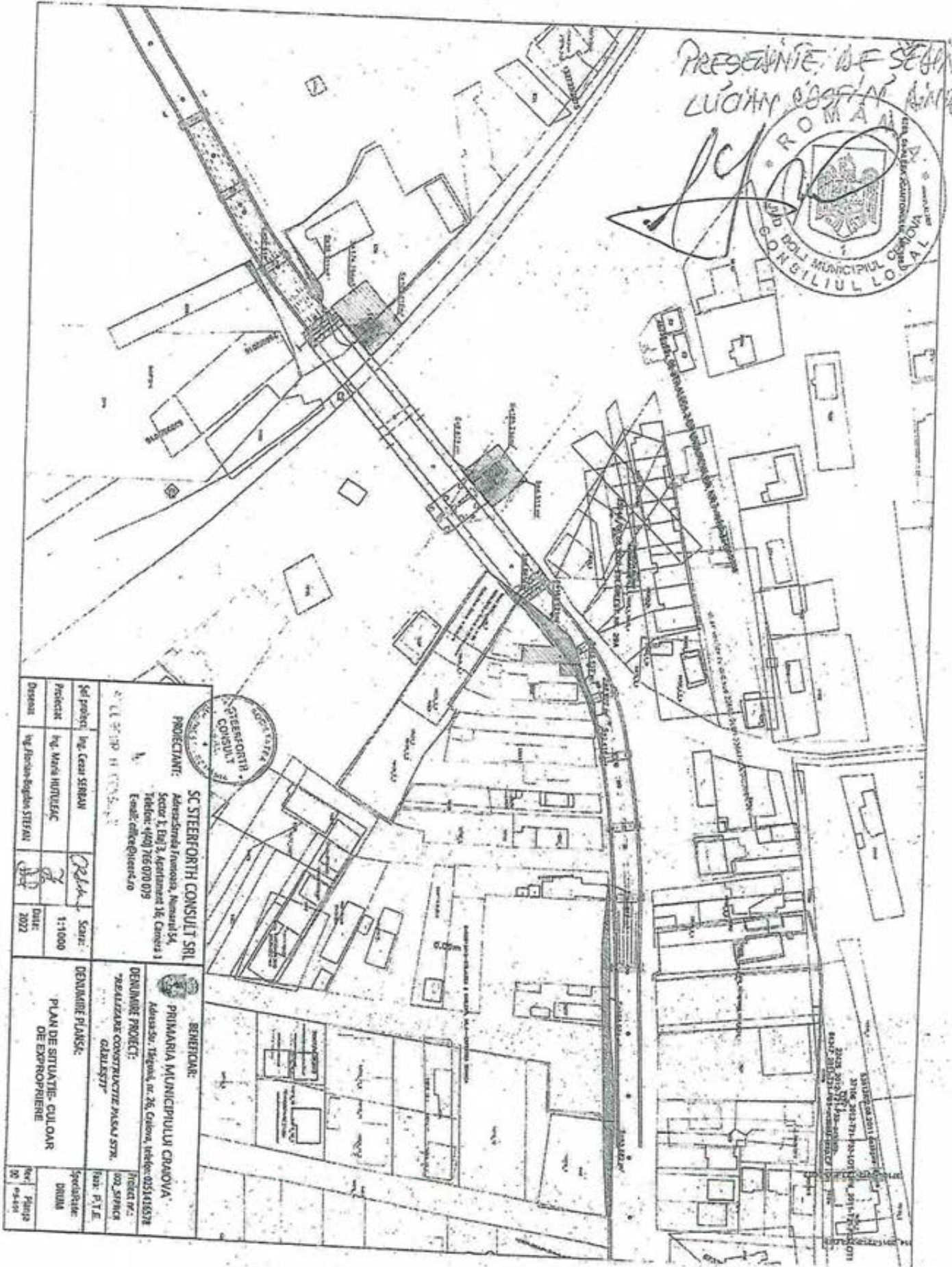
**Lucian Costin DINDIRICĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 490/2023

PREZENTIE DE SECURITATE  
LUCRU DE SECURITATE AERIANE



**PROIECTANT:**  
SC STEERORTH CONSULT SRL  
Adresa: Strada Tronșona, Nr. 54,  
Sector 1, Etaj 3, Apartament 34, Camera 1  
Telefon: +40 766 070 019  
Email: office@steerortho.ro

**BENEFICIAR:**  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORȘOVA  
Adresa: Str. Târgului, nr. 26, Orșova, Județul 051418578

**PROIECTANT:** Ing. Cezar SIMAN  
**PROIECT:** Ing. Maria HURTUȚAC  
**DISPUS:** Ing. Florin Bogdan STEFAN

**DEZINUTRIE PROIECT:**  
REFACEREA CONSTRUCȚIIEI PASAJULUI  
CALĂRIȘTI

**PLAN DE SITUAȚIE - CULCAR DE EXPROPRIERE**

DATE TEHNICE  
SISTEM DE SECURITATE AERIANE  
PROIECTAT DE SC STEERORTH CONSULT SRL  
DATA: 2023  
SCHEMĂ DE SECURITATE AERIANE

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr: Carte Funciar	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubiri lor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	3 Stoenscu Spiridon Stoenscu Vasilica	4 Curți construcții	5 215159	6 215159	7 Teren în suprafață de 12 mp	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr: 52, fost nr.68	Porumboiu Tinca	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare



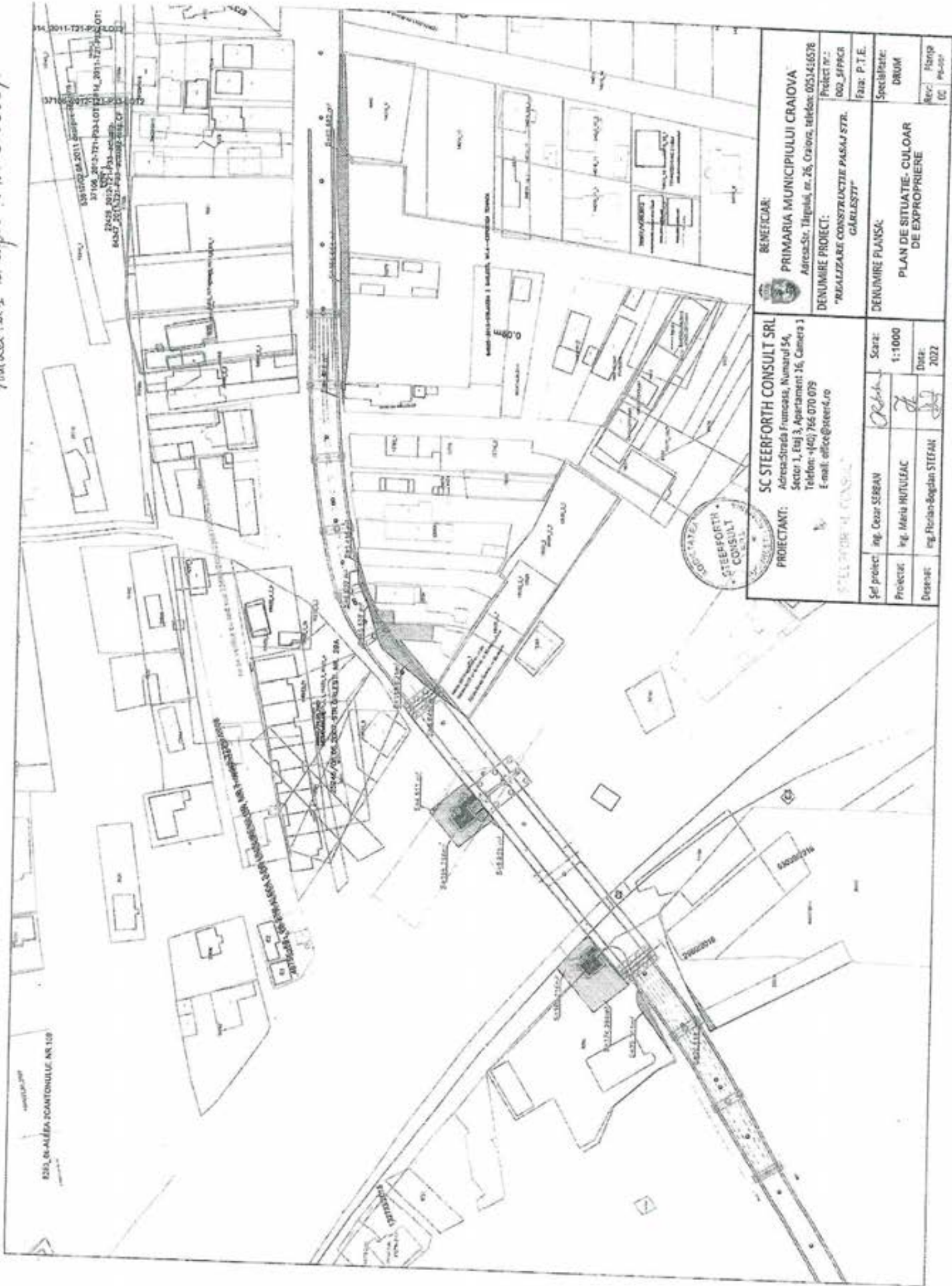
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.54, fost nr:70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 70 fost nr.84	Pastita Ion Pastita Ion Pastita Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârlești	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plainul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF. 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Str. Gârlești, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristii Goga Nicolae	Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 72	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.74	Banu Maria	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
15	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.76	Stoenescu Spiridon	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 80	Proprietar neidentificat	-	Fără C. F.	Fară C.F	Teren în suprafață de 53 mp		

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Lucian Costin DINDIRICĂ



Avansa nr.1 la raportul nr. 325333/2023



<b>PROIECTANT:</b> SC STEEFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Frumosa, Numarul 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +407 765 070 079 E-mail: office@steef4.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Târgului, nr. 26, Craiova, telefon: 051416578	
<b>SCHEMĂ DE PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJA STR. GĂRLEȘTI"		Proiect nr.: DOZ_SFFPCR Faza: P.T.E. Specialitate: DRUM	
<b>ȘEF PROIECT:</b> Ing. Oana ȘERBAN		Denumire Planșă: PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE	
<b>PROIECTAT:</b> Ing. Maria HUTUȘAC		Scara: 1:1000	
<b>DESINAT:</b> Ing. Florian-Bogdan ȘTEFAN		Data: 2022	

Nr. cerere	227174
Ziua	05
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare  
100159070683



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 215159 Craiova

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:45988  
Nr. cadastral vechi:20051

Adresa: Loc. Craiova, Str Gîrlești, Nr. 36BIS, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	215159	350	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12045 / 31/03/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. nr. 2204, din 18/09/1998 emis de NP. Peia Ofelia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) STOENESCU SPIRIDON	
	2) STOENESCU VASILICA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 45988)	

**C. Partea III. SARCINI .**

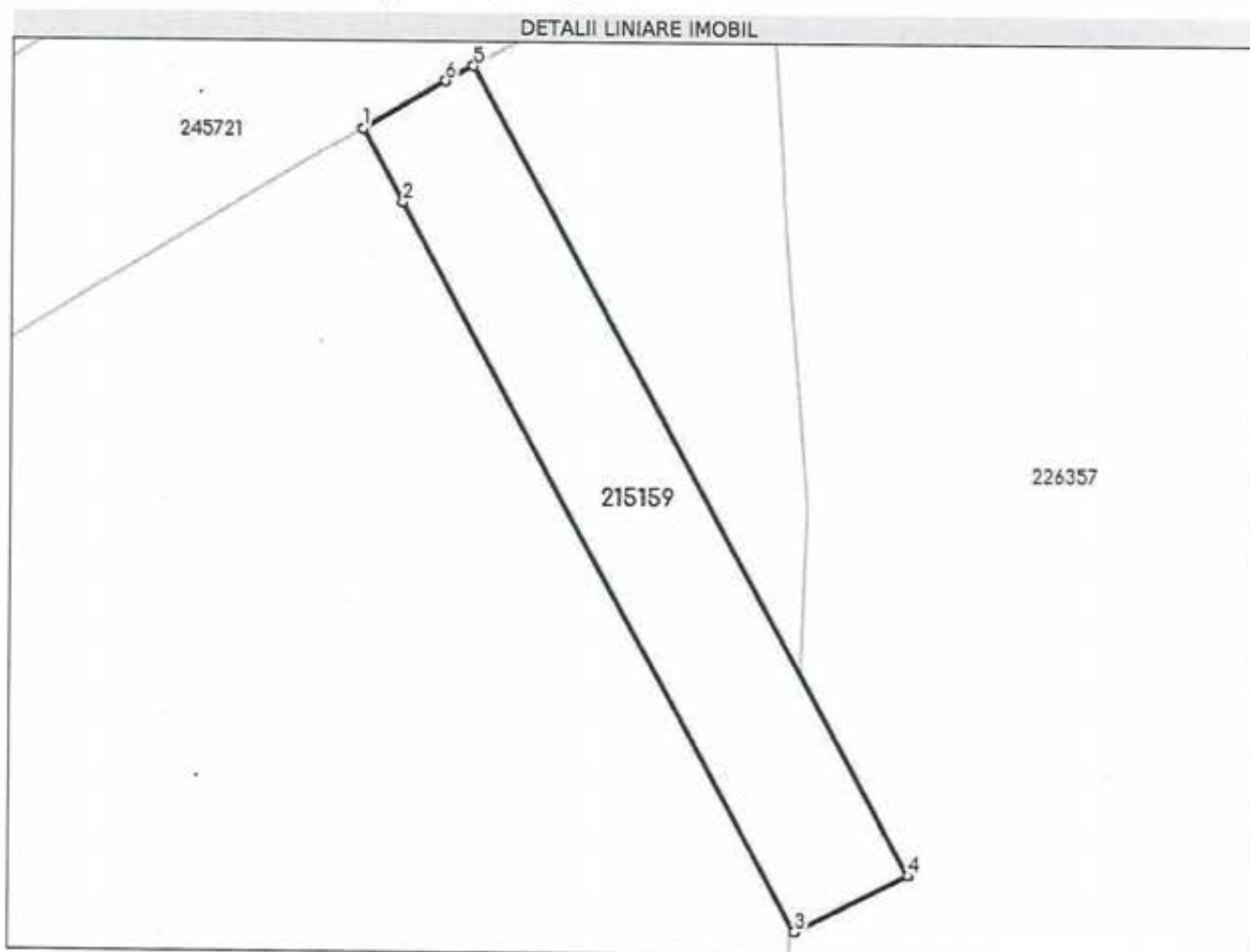
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
215159	350	

\* 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	350	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.605
2	3	45.396
3	4	7.008
4	5	50.35
5	6	1.738
6	1	5.262

\*\* 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 ANCPİ 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](http://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,

05/10/2023, 14:55

Clasa fara teren inclusiv anexa si garaj independent

Servici pentru uzul benzinilor motorizate  
Validat începând cu luna Iunie 2023

Zone A1	GAJG- LEGI SUPRAFATA UTILA	-ANEXE DEPENDENTE- LEGI SUPRAFATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE (LEGI SUPRAFATA UTILA)
VALONGE MEDE UNITARALE Zona A1	3.029	1658	281
VALONGE MEDE UNITARALE Zona A2	3.510	1850	278
VALONGE MEDE UNITARALE Zona A3	2.818	1348	281
VALONGE MEDE UNITARALE Zona B	3.019	1599	259
VALONGE MEDE UNITARALE Zona C si Zona individuala Vest	3.109	1618	231
VALONGE MEDE UNITARALE Zona D (Inchisura Localitatii Inceputa si Zona individuala Est)	1.980	960	192
VALONGE MEDE UNITARALE Zona N.E. si E	1.008	890	188
VALONGE MEDE UNITARALE Zona S.E.	2.558	1.308	218

Pentru scutul edificabile, fara, respectiv subscutul (poduri) valoarea este aditivata la 10% din valoarea funciunizata utila.

Pentru case la masa vehicule se aditivaza valoarea terenului conform suprafata utila.

Valoarea anexeilor propozitionate rezultate din marirea usurei (compoziti de tipul rezervoare, coșuri, etc-ur), reprezinta 20% din valoarea anexeilor propozitionate.

Contribuții din reabilitarea infrastructurii inclusiv asfalt, pavale, etc.

## LEI M P A U I

Clasa	219
Anexe dependente	91

NOTA:

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

Pentru imobile construite in perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finala cu 20 %.

Pentru terenurile agricole si terenuri din terenuri agricole se va procedea la scutirea unui procent de 20% din suprafata cuprinsa. In subclasa cand pe planurile de schimb sunt prezentate terenuri agricole si terenuri agricole, se va scuti suprafața cuprinsa dezvoltată prin realizarea suprafeței construite cu numărul de terenuri, unități și se procedea la scutirea anului procent de 20% din suprafața construită inclusiv.

## Pentru si teren

Clasa	100
Teren	100

Clasa	100
Teren	100

Nota:  
Pentru case, valoarea utilitatii este calculata in LEI/m<sup>2</sup> pe baza valorii terenului pe care se așază raportat valoarea utilitatii in LEI/m<sup>2</sup>.  
Pentru terenuri de acces, valoarea este calculata cu 70% valoarea terenului din zona in care se afla terenul.  
Pentru terenurile agricole valoarea este calculata pe baza valorii terenului din zona in care se afla terenul.

Pentru terenurile intravilanului agricole, localitatilor limitrofe, se va aplica valoarea de teren pe baza valorii terenului din zona in care se afla terenul.  
Pentru terenurile extravilanului agricole, localitatilor limitrofe, se va aplica valoarea de teren pe baza valorii terenului din zona in care se afla terenul.  
\* Localitatea Inceputa Inceputa Craiova si fost comuna: Carcea, Măruș, Podari (jocurile satului Livada si Gura Văii-Bucovici) (pe reședința si Lăzari de Jos.)  
Pentru (pe reședința, Ghiceni) (pe reședința, Lăzari de Jos).

Pentru terenurile extravilanului agricole localitatii Podari, Inceputa de Jos si Inceputa de Sus, valoarea se va calcula pe baza valorii terenului din zona in care se afla terenul.

\* Valoarea dezvoltării terenurilor agricole de proprietate locuitorilor reprezinta 20% din valoarea terenului.

Pentru terenurile agricole si terenuri agricole din zonele agricole, respectiv (terenuri agricole, agricole) se va aplica valoarea terenului pe baza valorii terenului din zona in care se afla terenul.

Pentru terenurile agricole si terenuri agricole din zonele agricole, respectiv (terenuri agricole, agricole) se va aplica valoarea terenului pe baza valorii terenului din zona in care se afla terenul.

scoEVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU 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		EVALUĂRI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI		

Nr. raport	2023100902	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

**RAPORT DE EVALUARE**  
- PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
352456  
12 Luna 10 Anul 2023  
Anexe .....

Nume proprietar actual	RĂDUȚ NICOLINA și RĂDUȚ LILIAN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 8,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 722 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 95, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	202270
Carte Funciară	202270
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR  
Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2023-



## SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

**Către:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

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 *terenul intravilan, în suprafața de 8,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 722 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 202270, înscris în Cartea Funciară nr. 202270 UAT Craiova.*

De asemenea, sunt cateva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidentiază 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".*

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.

**BLĂNARIU 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 la poz. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	RĂDUȚ NICOLINA și RĂDUȚ LILIAN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 8,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 722 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 95, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	202270
Carte Funciară	202270
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>960,00 lei, echivalent a 193,43 euro</b>  (8,00 mp X 120,00 lei/mp = 960,00 lei, echivalent cu, 8,00 mp X 24,18 euro/mp = 193,43 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 intabulării*

*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 Blănarit



## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b>	<b>5</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>8</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	10
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	11
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	11
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>	12
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	13
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	13
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	14
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>16</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	17
<b>3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>18</b>
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>20</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
<b>ANEXE</b>	<b>25</b>

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și RĂDUȚ NICOLINA și RĂDUȚ LILIAN
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține RĂDUȚ NICOLINA și RĂDUȚ LILIAN
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan curți construcții, în suprafața de 8,00 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 722 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 202270, înscris în Cartea Funciară nr. 202270 UAT Craiova
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 95, jud. Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".  Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții  "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

<b>Scopul evaluării</b>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</u></p>
<b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b>	<p><b>SEV 100 pct. 60.1:</b> "O „<i>deviere de la standarde</i>” reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> 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, <i>evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.</i>"</p> <p><b>SEV 100 pct. 60.2:</b> „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.”</p>
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</i></p> <p><b>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</b></p> <p><b>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.</b></p>

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

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 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

**Valori rezultate**

**960,00 lei, echivalent a 193,43 euro**

(8,00 mp X 120,00 lei/mp = 960,00 lei,  
echivalent cu  
8,00 mp X 24,18 euro/mp = 193,43 euro)

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**  
Evaluator autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărtinitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

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

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat drit.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru





## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

RĂDUȚ NICOLINA și RĂDUȚ LILIAN

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanelor fizice RĂDUȚ NICOLINA și RĂDUȚ LILIAN

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 8,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 722 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 202270, înscris în Cartea Funciară nr. 202270 UAT Craiova.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 95, jud. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții

## 1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## 1.8. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

*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 ca *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."

## 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 202270 UAT Craiova, nr. cerere 227179 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

– Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## 1.12. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## 1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

### 1.13.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atasate la prezentul raport;
- 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 initial.

### 1.13.2. Ipoteze speciale

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

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

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru

Legislația Nr. 10737  
Valabil 2023



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

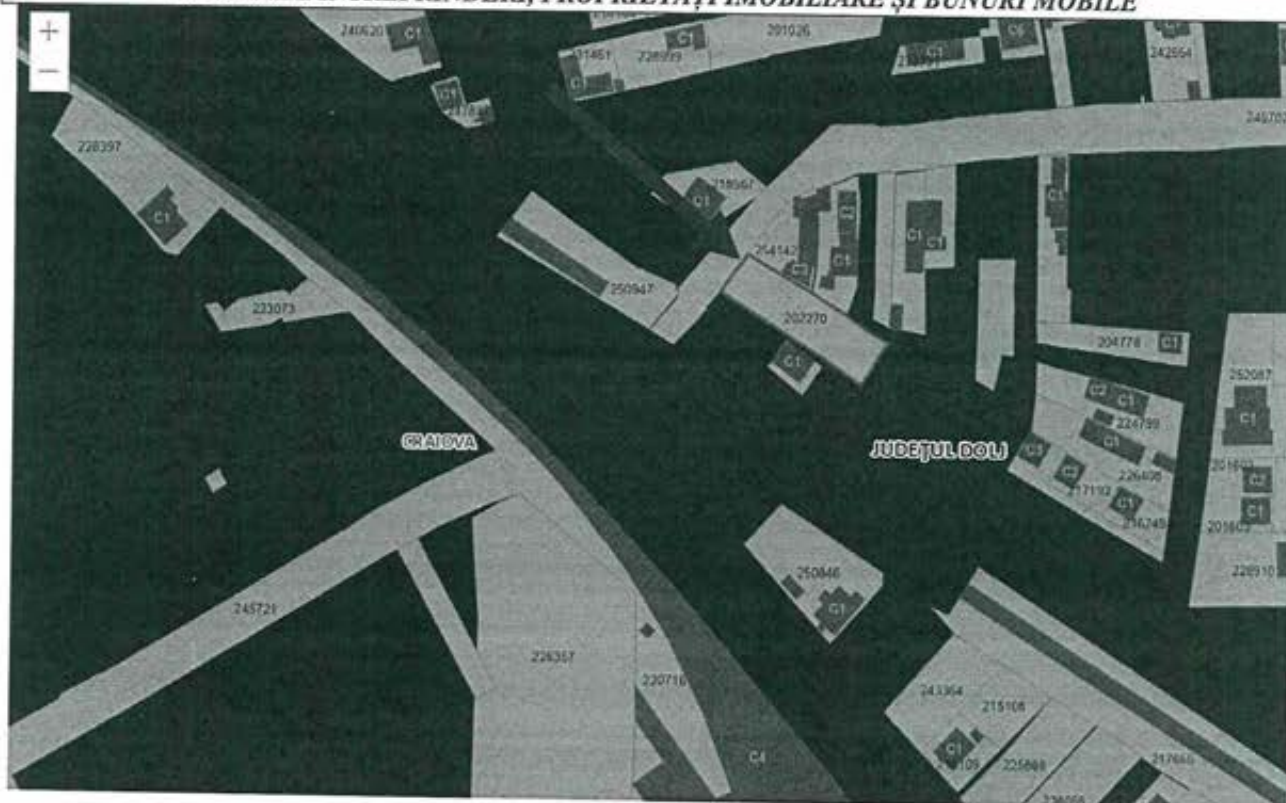
Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C a Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 95, jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleu aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă  
 Retea urbană de apă: existentă  
 Retea urbană de gaze: existentă  
 Retea urbană de canalizare: existentă  
 Retea urbană de telefonie: existentă  
 Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

**2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

8,00 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 722 mp din măsurători

*Nr. cad.*

202270

*Carte Funciară*

202270, UAT Craiova

*Zona de amplasament*

Zona C

*Categoria de folosință*

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții



### **3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE**

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

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

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

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

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

#### **3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### **3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

---

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca acestia 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/închirierea acestora de către actualii proprietari sau de intermediari.

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

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

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

---

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI**

---

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*”

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	RĂDUȚ NICOLINA și RĂDUȚ LILIAN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 8,00 mp,
Imobil actual din care face parte	722 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 95, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	202270
Carte Funciară	202270
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>960,00 lei, echivalent a 193,43 euro</b>  (8,00 mp X 120,00 lei/mp = 960,00 lei, echivalent cu, 8,00 mp X 24,18 euro/mp = 193,43 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 intabulării*

*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.*

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.

## **5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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 la poz. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023*, se estimează ținând cont de *“Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”, anexa nr. A8*, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	RĂDUȚ NICOLINA și RĂDUȚ LILIAN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 8,00 mp,
Imobil actual din care face parte	722 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 95, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	202270
Carte Funciară	202270
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>960,00 lei, echivalent a 193,43 euro</b> (8,00 mp X 120,00 lei/mp = 960,00 lei, echivalent cu,

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

8,00 mp X 24,18 euro/mp = 193,43 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie impărtială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



## ANEXE

- Anexa 1    Calcule
- Anexa 2    Fotografii
- Anexa 3    Documente de proprietate.



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

**Anexa 1    Calcule**

<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 8,00 mp,
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 95, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</b>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>960,00 lei, echivalent a 193,43 euro</b> (8,00 mp X 120,00 lei/mp = 960,00 lei, echivalent cu, 8,00 mp X 24,18 euro/mp = 193,43 euro)

**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 202270 UAT Craiova, nr. cerere 227179 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225 / 03 .10.2023

## Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector		

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

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR.490**

**privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4.** 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.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** 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.7.** 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.8.** 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** 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.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

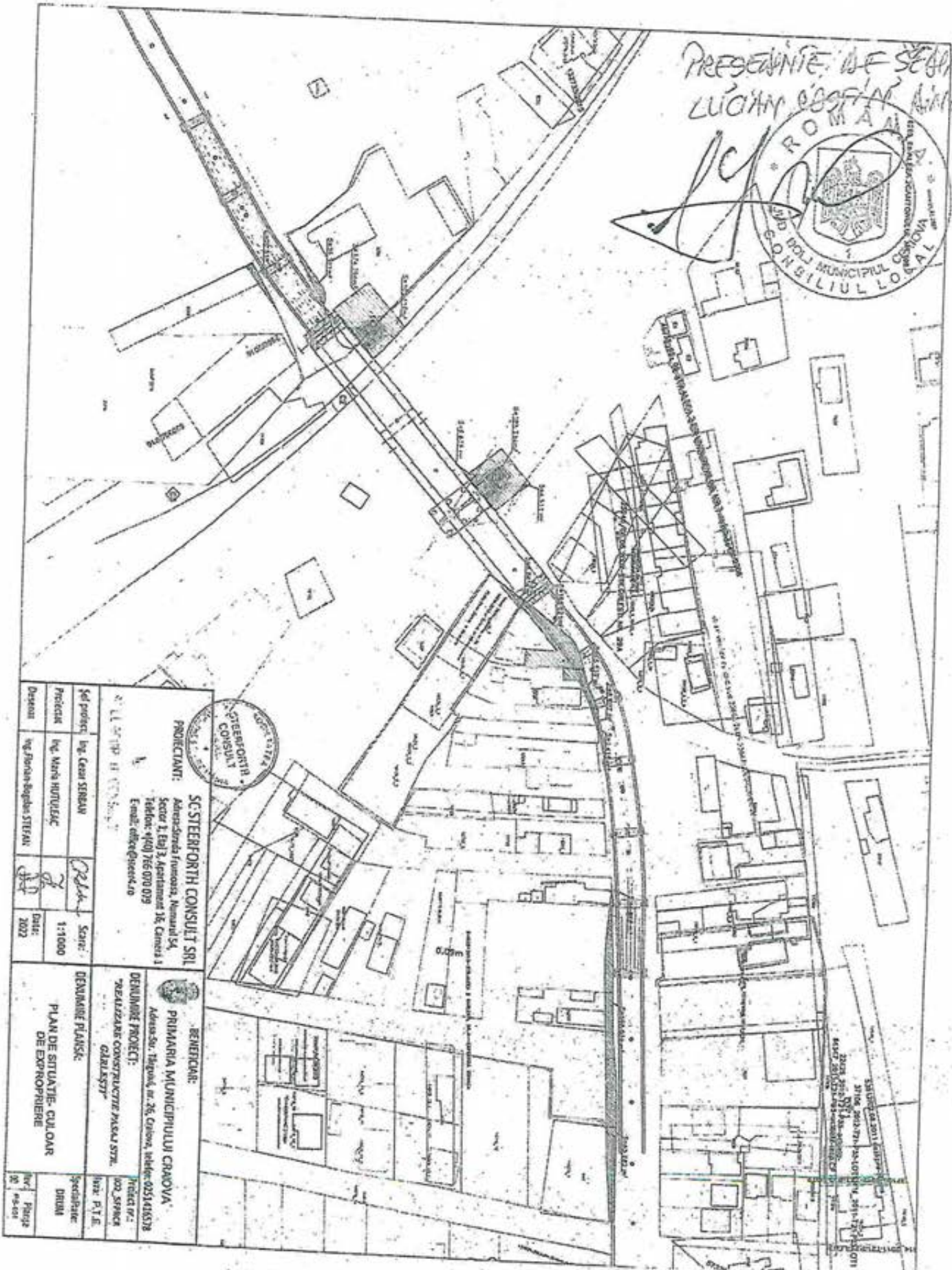
Lucian Costin DINDIRICĂ



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÎREA NR. 490/2023

PREȘANȚIE DE ȘEFINIA  
LUCIAN OSSIAN AMĂRĂȘCI



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: strada Frumosa, Nr. 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 36 Camera 1 Telefon: (+40) 766 070 079 Email: dtx@steerforth.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARAOVA Adresa: Șos. Târguș, nr. 26, Carova, Județul 0251415378	
Șef proiect: Ing. Cesar STERIAN Proiectat: Ing. Mircea HINULEAC Desenați: Ing. Florina Ștefan STERIAN	Sca.: 1:1000 Data: 2022	<b>DESCRIEREA PROIECTULUI:</b> PLAN DE SITUAȚIE - CUL OAR DE EXPROPRIERE	
<b>DESCRIEREA PROIECTULUI:</b> REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR PISCĂRII GALĂCEȘTI		Titlu nr.: 100, SPINCA Inter P.T.E. Speciale: D.M.H.	
Date: 2022		Nr. Proiect: 02	

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	3 Stoescu Spiridon Stoescu Vasilica	4 Curți construcții	5 215159	6 215159	7 Teren în suprafață de 12 mp	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 52, fost nr.68	Porumboiu Tinca	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare



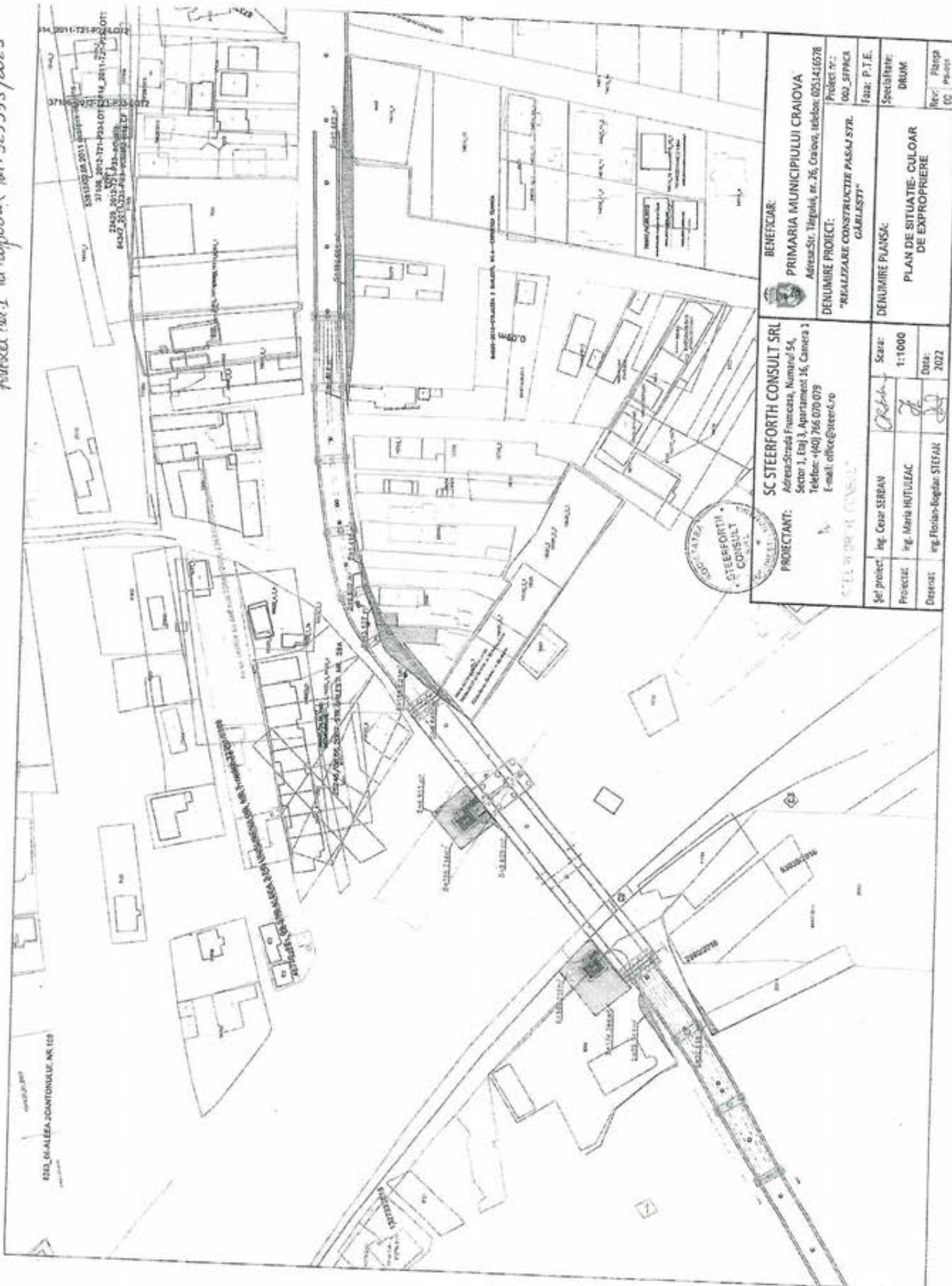
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.54, fost nr:70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 70 fost nr.84	Pastita Ion Pastita Ion Pastita Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârlești	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plaiul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Str. Gîrleşti, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristii Goga Nicolae	Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 72	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr.74	Banu Maria	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
15	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr.76	Stoenscu Spiridon	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 80	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 53 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Lucian Costin DINDIRCĂ



Avea nr.1 la capatul nr. 325333 / 2023



<b>PROIECTANT:</b> <b>SC STEERFORTH CONSULT SRL</b> Adresa: Strada Frumosa, Numarul 54, Sector 1, Etaj 1, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +(40) 766 070 079 E-mail: office@steerf.co		<b>BENEFICIAR:</b> <b>PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA</b> Adresa: Str. Targului, nr. 26, Craiova, telefon: 0251.4.6578 Proiect nr.: 002_SFPCA	
<b>SC STEERFORTH CONSULT SRL</b> Strada Frumosa, Nr. 54, Sector 1, Etaj 1, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +(40) 766 070 079 E-mail: office@steerf.co		<b>DENUMIRE PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCTIIEI PASAJ SI CALARESTI"	
<b>SC STEERFORTH CONSULT SRL</b> Strada Frumosa, Nr. 54, Sector 1, Etaj 1, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +(40) 766 070 079 E-mail: office@steerf.co		<b>DENUMIRE PLANSA:</b> PLAN DE SITUATIE- CULOAR DE EXPROPRIERE	
<b>Sel. proiect:</b> Ing. Cezar SERBAN	<b>Scara:</b> 1:1000	<b>Specialitate:</b> DRUM	
<b>Proiectat:</b> Ing. Maria HUTULEAC	<b>Data:</b> 2022	<b>Rev:</b> Plansa 02	
<b>Dreptat:</b> Ing. Florian-Bogdan STEFAN			

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 202270 Craiova

Nr. cerere	227179
Ziua	05
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare  
 100159070681



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Gîrlești, Nr. 95, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	202270	722	...

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
125236 / 21/08/2017		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 2172, din 18/08/2017 emis de NP Sorop Alexandru Oliviu;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) RADUT NICOLINA 2) RADUT LILIAN	

**C. Partea III. SARCINI .**

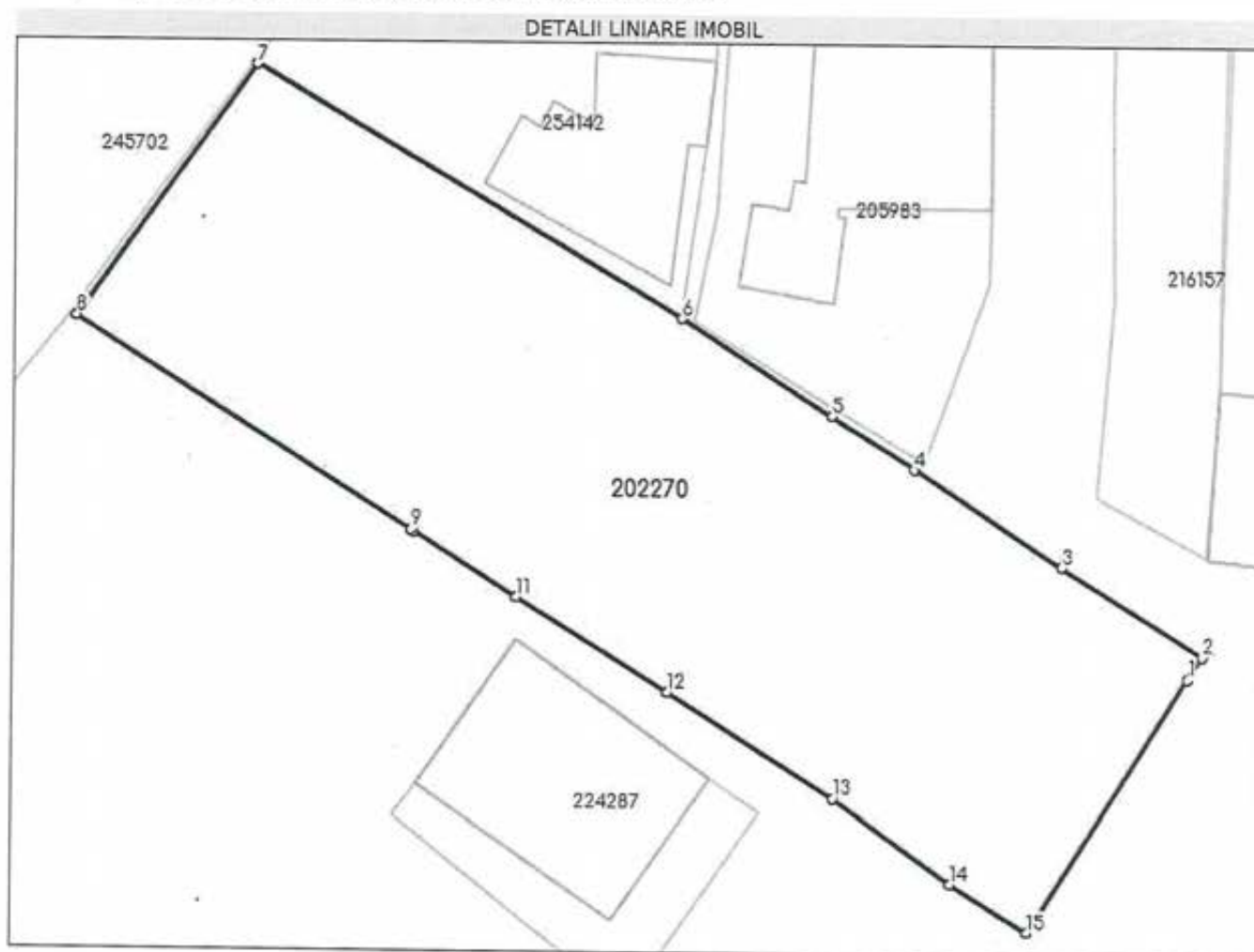
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
202270	722	...

\* 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	722	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.199
2	3	0°
3	4	0°939
4	°	4.40E
°	0E	1.0
0E	0	22.10E

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
Ø	Ț	13.Ț11
Ț	9	1ØØØØ
9	10	0.1ØØ
10	11	° .4ØØ
11	12	Ț.0
12	13	Ț.Ț09
13	14	ØØ 31
14	1°	4.0ØØ
1°	1	13.431

\*\* 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](http://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,

05/10/2023, 14:55

Casa fara teren inchisur anexe al garajei independente  
 Blocul pentru uzul blocurilor rezidențiale  
 Valoari înregistrate cu lista lunară 2023

	-CASE- BLOC SUPRATA UTILA	-ANEXE GOSPODARESTI- BLOC SUPRATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE (BLOC SUPRATA UTILA)
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARALE	3.459	1469	385
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARALE	3.568	1509	379
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARALE	2.858	1568	384
Zona J1			
VALOARE MEDIE UNITARALE	2.839	1292	250
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARALE	3.598	1518	223
Zona C - al Zona Independenta Vest			
VALOARE MEDIE UNITARALE	3.880	962	199
Zona D (destinatie Locuinte limitate intermedii Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARALE	1.808	960	189
Zona N.E. si S.E			
VALOARE MEDIE UNITARALE	2.658	1.209	218

Pentru valoarea edificabilă, vezi, marcată în roșu în tabelul de mai sus, valoarea este estimată la 10% din valoarea Finisaj/suprafața utilă

Pentru valoarea terenului, vezi, marcată în roșu în tabelul de mai sus, valoarea este estimată la 20% din valoarea Finisaj/suprafața utilă

Pentru casa la masa valoare se divizează cu 50%.

Valoarea anexeilor proprietății realizate din materiale rezervoare înregistrate de la Spid rezervoare, jante, etc. etc., reprezintă 20% din valoarea anexeilor proprietății.

Construcții din materiale neconstruite includ: mascați, patuși, etc.

LEMP ALI	
Casa	120
Anexe gospodaresti	144

NOTA:

Pentru imobilele noi realizate din 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 valorează din acte se va proceda la scutirea unui procent de 20% din suprafața construită.

Pentru terenurile pe suprafața de înregistrare nu este trecută suprafața utilă în toate suprafețele construite, se va determina suprafața construită din suprafața construită cu numărul de înveliși. Urmează să se procedeze la evaluarea unui procent de 20% din suprafața construită deținută.

Pentru terenurile

LEMP ALI	
Terenuri	100
Terenuri	100

Teren

LEMP ALI	
Zona A8	1.200
Zona A1	1.200
Zona A2	1.200
Zona B	100
Zona C	100
Zona D	100
Zona Independenta Vest - terenuri 1999	100
Zona Independenta Vest - terenuri 1999	100
Zona M.E	100
Zona M.E	100
Zona S.E	100

Nota:

Pentru casa, valoarea este estimată în LEmp ALI sau este înregistrată pentru casa și a statului raport valoarea unitară în LEmp ALI.

Pentru terenuri de acți, valoarea este estimată la 20% din valoarea terenului din zona în care se află învelișul.

Pentru terenurile neînregistrate în baza de date a cadastrului, valoarea este estimată la 20% din valoarea terenului din zona în care se află învelișul.

Pentru terenurile înregistrate în baza de date a cadastrului, valoarea este estimată la 20% din valoarea terenului din zona în care se află învelișul.

Pentru terenurile înregistrate în baza de date a cadastrului, valoarea este estimată la 20% din valoarea terenului din zona în care se află învelișul.

Locațiile limitate construite în Craiova au fost construite: Craiova, Matei Milea, Podul (proiectat de către Școala de Arte și Meserii din Craiova).

Pentru (part de rezonanță), Ghemuri (part de rezonanță), în baza de date a cadastrului.

Pentru terenurile neînregistrate în baza de date a cadastrului, valoarea este estimată la 20% din valoarea terenului din zona în care se află învelișul.

Valoarea de reabilitare/improvement a proprietății imobiliare reprezintă 20% din valoarea bunului.

Pentru terenurile înregistrate cu altă utilizare decât cea de teren construit, respectiv (terenuri degradate, neproductive) se va aplica o reducere asupra prețului terenului în funcție de

40%

sco EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU 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		EVALUĂRI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE ÎNTRERINDERI		

Nr. raport	2023100903	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

## RAPORT DE EVALUARE

### - PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
356/21  
Luna 10 Anul 2023  
Anexe 16 10 5

Nume proprietar actual	PORUMBOIU TINCA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 183,00 mp, și construcțiile 254142-C1 Locuința cu suprafața construită 85 mp și suprafața utilă 60,71 mp, 254142-C2 Anexa cu suprafața construită de 13 mp și suprafața utilă de 9,29 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind se cu un coef. de 1,4, conform codului fiscal)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 364 mp, din măsurători și construcțiile 254142-C1, 254142-C2, 254142-C3
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 52, ud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	254142
Carte Funciară	254142
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR

Autorizație ANEVAR nr. 10737



## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Către:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

Etapete 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 *terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 183,00 mp, și construcțiile 254142-C1 Locuința cu suprafața construită 85 mp și suprafața utilă 60,71 mp, 254142-C2 Anexa cu suprafața construită de 13 mp și suprafața utilă de 9,29 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind sc cu un coef. de 1,4, conform codului fiscal), care fac parte din imobilul compus din terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 364 mp, din măsurători și construcțiile 254142-C1, 254142-C2, 254142-C3 identificat cu nr. cad. 254142, înscris în Cartea Funciară nr. 254142 UAT 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 evidentiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în continutul 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"*..

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 la poz. 3 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”, anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

<b>Nume proprietar actual</b>	PORUMBOIU TINCA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 183,00 mp, și construcțiile 254142-C1 Locuința cu suprafața construită 85 mp și suprafața utilă 60,71 mp, 254142-C2 Anexa cu suprafața construită de 13 mp și suprafața utilă de 9,29 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind se cu un coef. de 1,4, conform codului fiscal)
<b>Imobil actual din care face parte</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 364 mp, din măsurători și construcțiile 254142-C1, 254142-C2, 254142-C3
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 52, ud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Nr. cad.</b>	254142
<b>Carte Funciară</b>	254142
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</b>	Teren - 120,00 lei/mp (24,18 euro/mp) pentru teren Locuință – 1980,00 lei/mp su Anexă - 960.00 lei/mp su
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>150.984 lei, echivalent a 30.441,55 euro, din care:</b>  <b>Teren: 21.960,00 lei, echivalent a 4.424,94 euro</b> (183,00 mp X 120,00 lei/mp = 21.960,00 lei, echivalent cu, 183,00 mp X 24,18 euro/mp = 4.424,94 euro) <b>254142-C1 Locuință: 120.106,00 lei, echivalent a 24.219,65 euro</b> (60,71 mp X 1.980,00 lei/mp = 120.106 lei, echivalent cu, 60,71 mp X 398,94 euro/mp = 24.219,65 euro) <b>254142-C2 Anexă: 8.918,00 lei, echivalent a 1.796,96 euro</b> (9,29 mp X 960,00 lei/mp = 8.918 lei, echivalent cu, 9,29 mp X 193,43 euro/mp = 1.796,96 euro)

**BLĂNARIU 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 intabulării*

*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 Blănarit



## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b>	<b>6</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>10</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>12</b>
1.1. EVALUATOR	12
1.2. CLIENT	12
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	12
1.4. PROPRIETAR	12
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	12
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	12
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	13
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	13
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	13
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	13
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	13
1.11.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>	14
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	14
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	15
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	15
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	15
1.12. SURSELE DE INFORMARE	16
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	16
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	16
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	16
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	17
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	17
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>18</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	18
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	18
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	19
<b>3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>21</b>
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	21
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	21
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	22
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	22
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	22
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>23</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	23
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>26</b>
<b>ANEXE</b>	<b>28</b>

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b>	
<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și Persoana fizică PORUMBOIU TINCA
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține persoanei fizice PORUMBOIU TINCA
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 183,00 mp, și construcțiile 254142-C1 Locuinta cu suprafața construită 85 mp și suprafața utilă 60,71 mp, 254142-C2 Anexa cu suprafața construită de 13 mp și suprafața utilă de 9,29 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind sc cu un coef. de 1,4, conform codului fiscal), care fac parte din imobilul compus din terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 364 mp, din măsurători și construcțiile 254142-C1, 254142-C2, 254142-C3 identificat cu nr. cad. 254142, înscris în Cartea Funciară nr. 254142 UAT Craiova
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 52, ud. Dolj
<b>Utilizare existentă</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

	<p>Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții</p> <p>"Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p><b>Scopul evaluării</b></p>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</u></p>
<p><b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b></p>	<p><b>SEV 100 pct. 60.1:</b> "O „<i>deviere de la standarde</i>” reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> 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, <i>evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.</i>"</p> <p><b>SEV 100 pct. 60.2:</b> „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.”</p>
<p><b>Tipul valorii estimate</b></p>	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</i></p>

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 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valori rezultate

**150.984 lei, echivalent a 30.441,55 euro, din care:  
Teren: 21.960,00 lei, echivalent a 4.424,94 euro**

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

	<p>(183,00 mp X 120,00 lei/mp = 21.960,00 lei, echivalent cu, 183,00 mp X 24,18 euro/mp = 4.424,94 euro)</p> <p><b>254142-C1 Locuință: 120.106,00 lei, echivalent a 24.219,65 euro</b></p> <p>(60,71 mp X 1980,00 lei/mp = 120.106 lei, echivalent cu, 60,71 mp X 398,94 euro/mp = 24.219,65 euro)</p> <p><b>254142-C2 Anexă: 8.918,00 lei, echivalent a 1.796,96 euro</b></p> <p>(9,29 mp X 960,00 lei/mp = 8.918 lei, echivalent cu, 9,29 mp X 193,43 euro/mp = 1.796,96 euro)</p>
--	--

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**



Evaluador autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru



## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

persoana fizică PORUMBOIU TINCA

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanei fizice PORUMBOIU TINCA

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 183,00 mp, și construcțiile 254142-C1 Locuinta cu suprafața construită 85 mp și suprafața utilă 60,71 mp, 254142-C2 Anexa cu suprafața construită de 13 mp și suprafața utilă de 9,29 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind se cu un coef. de 1,4, conform codului fiscal), care fac parte din imobilul compus din terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 364 mp, din măsurători și construcțiile 254142-C1, 254142-C2, 254142-C3 identificat cu nr. cad. 254142, înscris în Cartea Funciară nr. 254142 UAT Craiova.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 52, ud. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții

## **1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII**

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## **1.8. SCOPUL EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## **1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022**

**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 ca *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."

## **1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII**

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

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate)**, privind 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. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”*

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Prelucrarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;

- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 254142 UAT Craiova, nr. cerere 227175 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declarația conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, 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.

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

– Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare.

## **1.12. SURSELE DE INFORMARE**

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## **1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.13.1. Ipoteze**

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atasate la prezentul raport;
- 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.

### **1.13.2. Ipoteze speciale**

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

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

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. 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.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrador,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

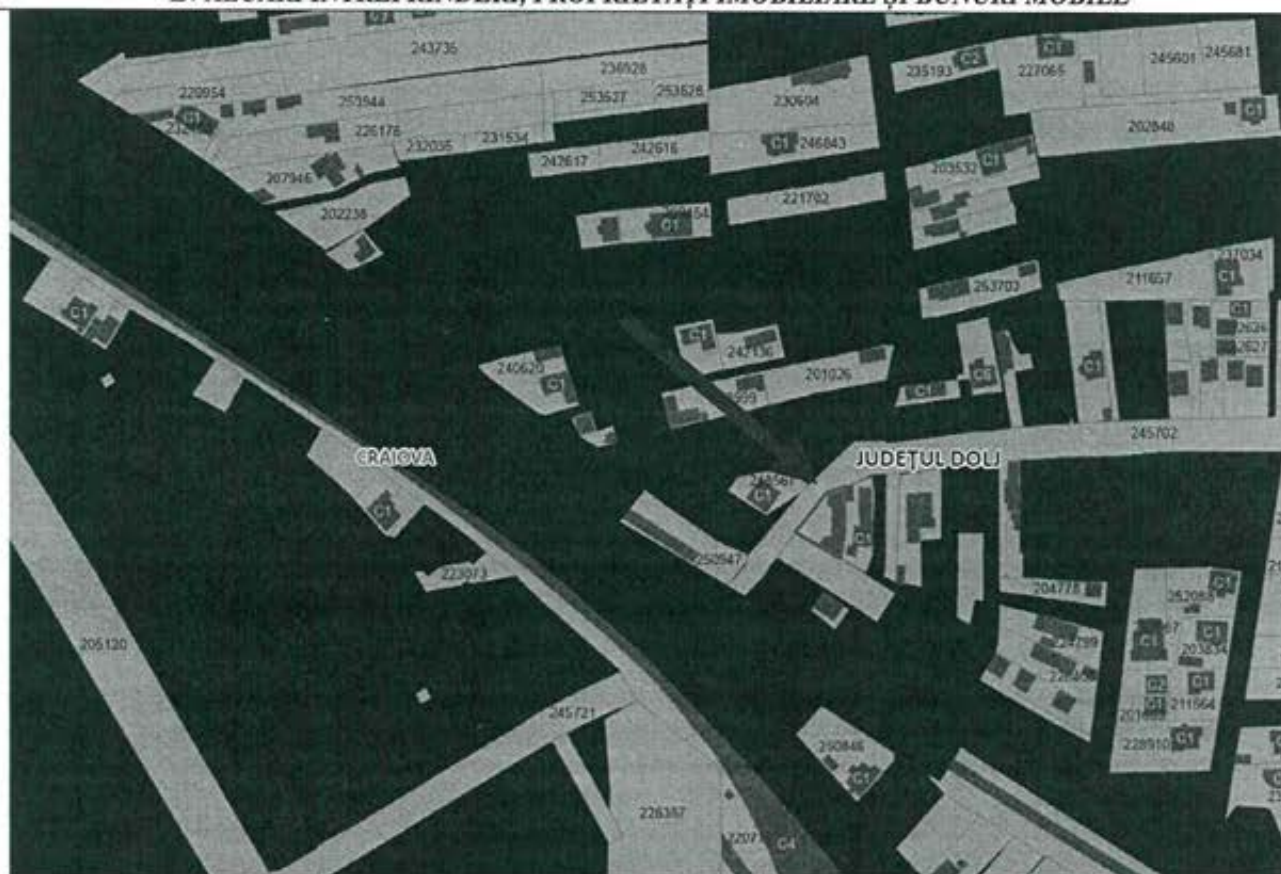
Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C a Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 52, ud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleo aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă  
 Retea urbană de apă: existentă  
 Retea urbană de gaze: existentă  
 Retea urbană de canalizare: existentă  
 Retea urbană de telefonie: existentă  
 Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

### **2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 183,00 mp, și construcțiile 254142-C1 Locuința cu suprafața construită 85 mp și suprafața utilă 60,71 mp, 254142-C2 Anexa cu suprafața construită de 13 mp și suprafața utilă de 9,29 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind sc cu un coef. de 1,4, conform codului fiscal)

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 364 mp, din măsurători și construcțiile 254142-C1, 254142-C2, 254142-C3

*Nr. cad.*

254142

*Carte Funciară*

254142, UAT Craiova

*Zona de amplasament*

Zona C

<i>Categoria de folosință</i>	Teren intravilan curți construcții
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	Terenul este acoperit parțial de construcțiile 254142-C1, 254142-C2, 254142-C3
<i>Descriere construcții expropriate</i>	
<i>254142-C1 Locuință</i>	Costrucție cu regim de înălțime parter, sc= 85 mp, su = 60,71 mp, edificată în anul 1960, din cărămidă cu tâmplăria din lemn acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă tip lindab
<i>254142-C2 Anexă</i>	Costrucție cu regim de înălțime parter, sc = 13 mp, su = 9,29 mp, edificată în anul 1960, din materiale ușoare cu acoperiș din placi de azbociment

### **3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE**

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

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

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

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

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

#### **3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### **3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

---

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca acestia 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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

---

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI**

---

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 3 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	PORUMBOIU TINCA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 183,00 mp, și construcțiile 254142-C1 Locuința cu suprafața construită 85 mp și suprafața utilă 60,71 mp, 254142-C2 Anexa cu suprafața construită de 13 mp și suprafața utilă de 9,29 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind se cu un coef. de 1,4, conform codului fiscal)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 364 mp, din măsurători și construcțiile 254142-C1, 254142-C2, 254142-C3
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 52, ud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	254142
Carte Funciară	254142
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	Teren - 120,00 lei/mp (24,18 euro/mp) pentru teren Locuință – 1980,00 lei/mp su Anexă - 960.00 lei/mp su
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	150.984 lei, echivalent a 30.441,55 euro, din care:

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

	<p><b>Teren: 21.960,00 lei, echivalent a 4.424,94 euro</b> (183,00 mp X 120,00 lei/mp = 21.960,00 lei, echivalent cu, 183,00 mp X 24,18 euro/mp = 4.424,94 euro)</p> <p><b>254142-C1 Locuință: 120.106,00 lei, echivalent a 24.219,65 euro</b> (60,71 mp X 1980,00 lei/mp = 120.106 lei, echivalent cu, 60,71 mp X 398,94 euro/mp = 24.219,65 euro)</p> <p><b>254142-C2 Anexă: 8.918,00 lei, echivalent a 1.796,96 euro</b> (9,29 mp X 960,00 lei/mp = 8.918 lei, echivalent cu, 9,29 mp X 193,43 euro/mp = 1.796,96 euro)</p>
--	--

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

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.

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.



## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 3 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”, anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar actual</b>	PORUMBOIU TINCA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 183,00 mp, și construcțiile 254142-C1 Locuinta cu suprafața construită 85 mp și suprafața utilă 60,71 mp, 254142-C2 Anexa cu suprafața construită de 13 mp și suprafața utilă de 9,29 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind sc cu un coef. de 1,4, conform codului fiscal)
<b>Imobil actual din care face parte</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 364 mp, din măsurători și construcțiile 254142-C1, 254142-C2, 254142-C3
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 52, ud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Nr. cad.</b>	254142
<b>Carte Funciară</b>	254142
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale</b>	Teren - 120,00 lei/mp (24,18 euro/mp) pentru teren

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

<b>proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</b>	Locuință – 1980,00 lei/mp su Anexă - 960.00 lei/mp su
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<p><b>150.984 lei, echivalent a 30.441,55 euro, din care:</b></p> <p><b>Teren: 21.960,00 lei, echivalent a 4.424,94 euro</b>          (183,00 mp X 120,00 lei/mp = 21.960,00 lei,          echivalent cu,          183,00 mp X 24,18 euro/mp = 4.424,94 euro)</p> <p><b>254142-C1 Locuință: 120.106,00 lei, echivalent a 24.219,65 euro</b>          (60,71 mp X 1980,00 lei/mp = 120.106 lei,          echivalent cu,          60,71 mp X 398,94 euro/mp = 24.219,65 euro)</p> <p><b>254142-C2 Anexă: 8.918,00 lei, echivalent a 1.796,96 euro</b>          (9,29 mp X 960,00 lei/mp = 8.918 lei,          echivalent cu,          9,29 mp X 193,43 euro/mp = 1.796,96 euro)</p>

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

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie împărțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU PFA**



*[Handwritten signature]*



**Evaluator autorizat  
Blănițiu Mihail-Dumitru**

*[Handwritten signature]*

## ANEXE

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

**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 254142 UAT Craiova, nr. cerere 227175 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225 / 03 .10.2023

### Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârleşti ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai-căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

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 Blătariu Mihail-Dumitru	1		direct

## HOTĂRÂREA NR.490

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4.** 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.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** 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.7.** 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.8.** 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** 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.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Lucian Costin DINDIRICĂ**

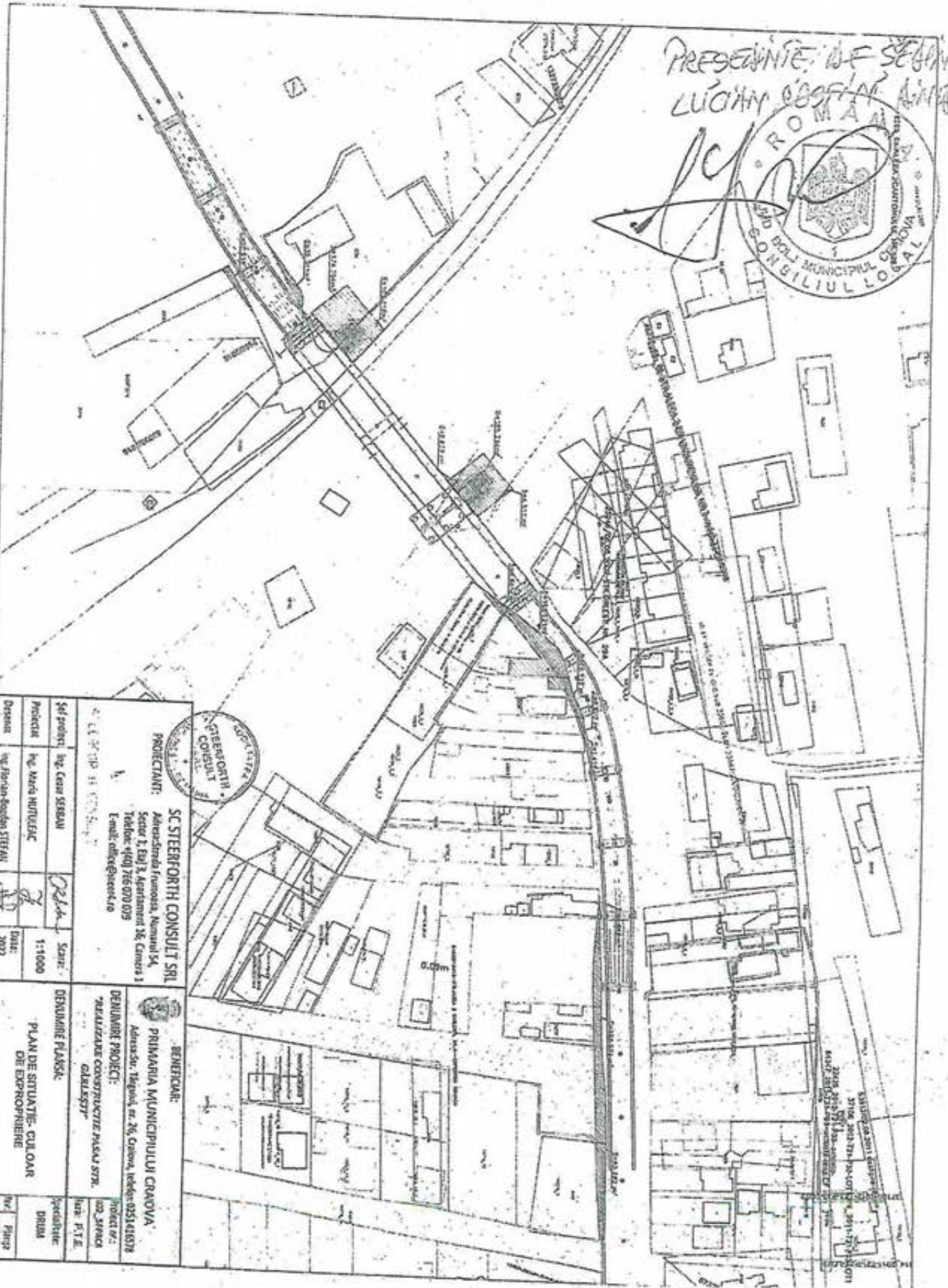


**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**



ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÎREA NR. 490/2023

PREȘINTE DE ȘEFUL  
LUCRUL ÎNȘIȘI AL ÎNȘIȘI



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Frumosa, Nr. 154, Sector 1, Etaj 3, Apartament 36 Camera 1 Telefon: (040) 766 070 079 E-mail: office@steerth.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Târgului, nr. 26, Craiova, Județ: 025141818	
<b>Sf. proiect:</b> Ing. Cămin Ștefan	<b>Scara:</b> 1:1000	<b>DENUMIRE PROIECT:</b> REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJULUI STR. CALĂREȘTI	<b>Proiect nr.:</b> 02/2023
<b>Proiectat de:</b> Ing. Maria HURULEAC	<b>DATE:</b> 2022	<b>PLAN DE SITUAȚIE - CILIOAR DE EXPROPRIERE</b>	<b>Tip Plan:</b> P.T.E.
<b>Dispozit:</b> Ing. Florin Bogdan ȘTEFAN	DATE: 2022	Denumire Planșă:	Speciație: DRUM

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	3 Stoescu Spiridon Stoescu Vasilica	4 Curți construcții	5 215159	6 215159	7 Teren în suprafață de 12 mp	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 52, fost nr.68	Porumboiu Tinca	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

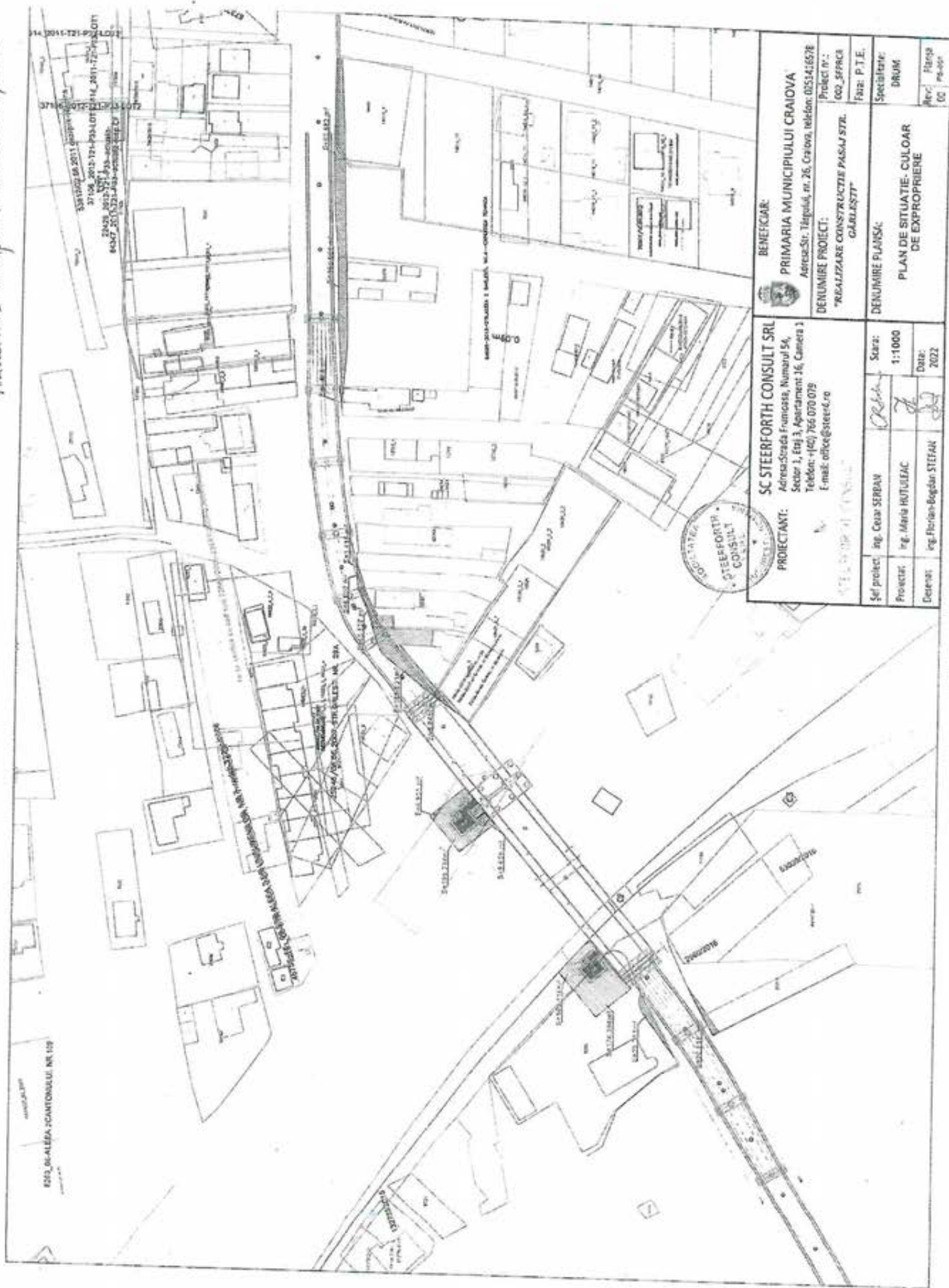
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.54, fost nr.70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str.Gârlești, nr. 70 fost nr.84	Pastita Ion Pastita Ion Pastita Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârlești	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plaiul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Str. Gârlești, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristi Goga Nicolae	Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 72	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.74	Banu Maria	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
15	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.76	Stoenescu Spiridon	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 80	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 53 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,  
Lucian Costin DINDIRICĂ



Avoca nr.1 la raportul nr. 325393/2023



<b>PROIECTANT:</b> SC STEEFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Fumosița, Numarul 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +4021 766 070 079 E-mail: office@steeforth.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Trădăniș, nr. 26, Craiova, telefon: 0251416578	
<b>Șef proiect:</b> Ing. Cezar SERBAN		<b>Speciație:</b> DRUM	
<b>Proiectat:</b> Ing. Maria HUTULEAC		<b>DENUMIRE PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJULUI GĂLĂCȘTI"	
<b>Desenați:</b> Ing. Florina-Bogdan ȘTEFAN		<b>DENUMIRE PLANȘĂ:</b> PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE	
Scară: 1:1000		Data: 2022	

5293 DE ALTEA ZONATORIE NR. 119

31.04.2011-12.11.2011  
 31.04.2012-12.11.2012  
 31.04.2013-12.11.2013  
 31.04.2014-12.11.2014  
 31.04.2015-12.11.2015  
 31.04.2016-12.11.2016  
 31.04.2017-12.11.2017  
 31.04.2018-12.11.2018  
 31.04.2019-12.11.2019  
 31.04.2020-12.11.2020  
 31.04.2021-12.11.2021  
 31.04.2022-12.11.2022  
 31.04.2023-12.11.2023



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 254142 Craiova

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Garlesti, Nr. 52, Jud. Dolj, (fost 68)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	254142	Din acte: 361 Masurata: 364	Teren împrejmuit; împrejmuit partial între punctele 25-19.

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	254142-C1	Loc. Craiova, Str Garlesti, Nr. 52, Jud. Dolj, (fost 68)	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:85 mp; S. construita desfasurata:85 mp; Locuinta, regim P, an 1960.
A1.2	254142-C2	Loc. Craiova, Str Garlesti, Nr. 52, Jud. Dolj, (fost 68)	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Anexa, regim P, an 1960.
A1.3	254142-C3	Loc. Craiova, Str Garlesti, Nr. 52, Jud. Dolj, (fost 68)	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; Locuinta, regim P, an 1985

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>187967 / 22/08/2023</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. SC nr. 9091, din 11/09/2017 emis de Judecatoria Craiova, dosar nr. 14337/215/2016; Act Notarial nr. CM nr. 59, din 05/08/2016 emis de NP Catanoiu Georgeta; Act Administrativ nr. CNS nr. 3262, din 01/08/2023 emis de Primaria mun. Craiova; Hotarare Judecatoreasca nr. SC nr. 20661, din 06/12/1999 emis de Judecatoria Craiova, in dosar nr. 2478/1999; Act Notarial nr. declaratie aut. nr. 402, din 07/08/2023 emis de NP Gageatu Ileana-Madalina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) PORUMBOIU TINCA	A1, A1.1, A1.2, A1.3

**C. Partea III. SARCINI .**

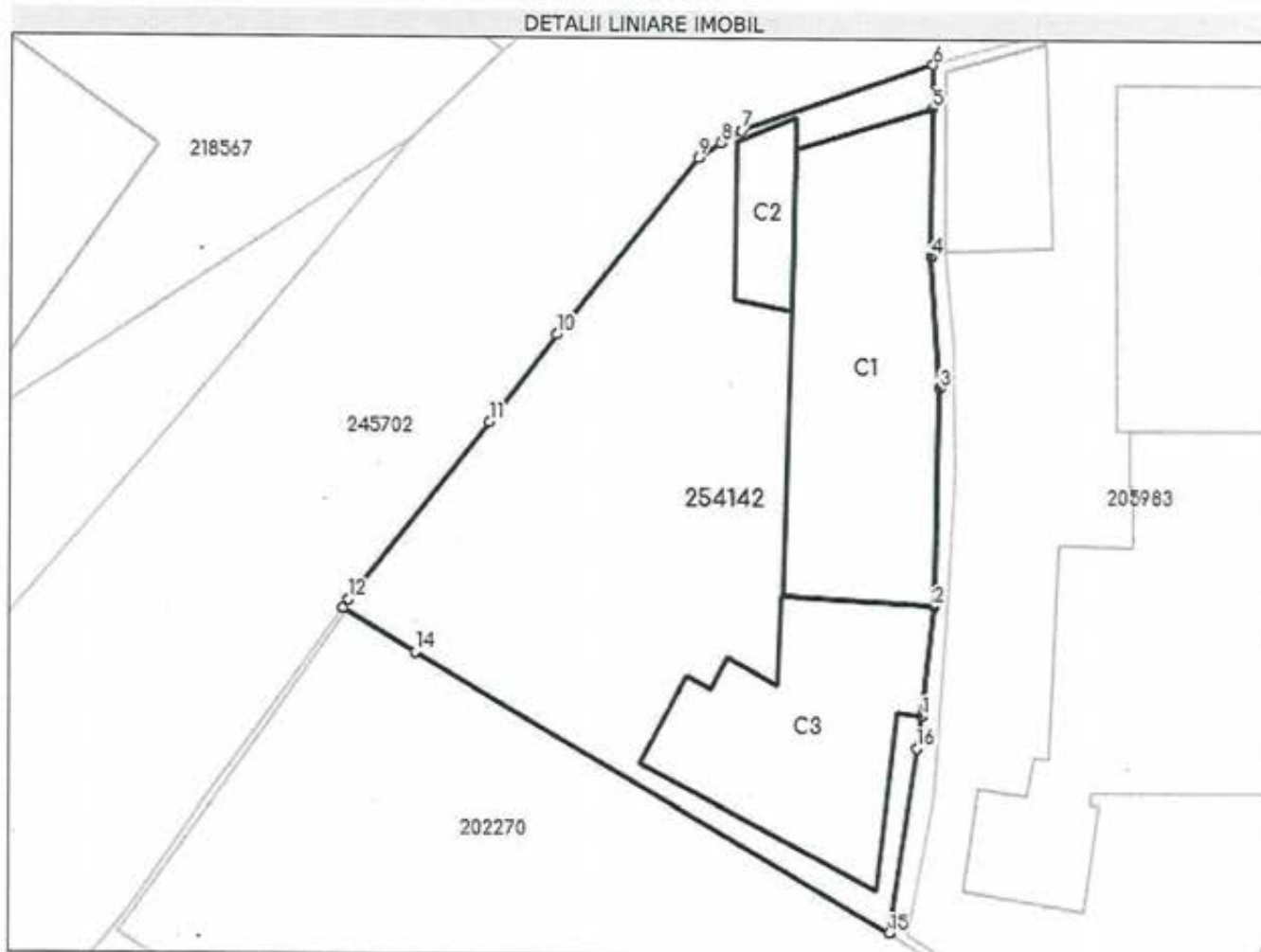
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
254142	Din acte: 361 Masurata: 364	împrejmuit partial între punctele 25-19.

\* 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	Din acte: 361 Masurata: 364	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	254142-C1	construcții de locuințe	85	Cu acte	S. construita la sol:85 mp; S. construita desfasurata:85 mp; Locuinta, regim P, an 1960.
A1.2	254142-C2	construcții anexa	13	Cu acte	S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Anexa, regim P, an 1960.
A1.3	254142-C3	construcții de locuințe	60	Cu acte	S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; Locuinta, regim P, an 1985

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.839
2	3	7.686
3	4	4.576
4	5	5.14
5	6	1.519
6	7	7.155
7	8	0.828
8	9	0.942
9	10	7.884
10	11	3.855
11	12	8.005
12	13	0.369
13	14	2.982
14	15	19.347
15	16	6.561
16	1	1.132

\*\* 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 ANCPİ 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](http://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,

05/10/2023, 14:55





ALEX A 4.

scoEVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	<b>BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> 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	EVALUĂRI BUNURI MOBILE
	<b>EVALUARI DE ÎNTRERPRINDERI</b>	

Nr. raport	2023100904	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.I.C-12

Nr. 354787

Luna 10 Anul 2023

Anexe .....

Nume proprietar actual	IONESCU NICOLAE, IONESCU, GABRIEL-IONEL și IONESCU NELA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 40,00 mp și construcția 205983-C3 Garaj cu suprafața construită de 25 mp și suprafața utilă de 20,54 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 436 mp din măsurători și construcțiile 205983-C1, 205983-C2, 205983-C3
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 54, fost nr. 70, j jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	205983
Carte Funciară	205983
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR  
Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2023-

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Către:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

Etapetele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 40,00 mp și construcția 205983-C3 Garaj cu suprafața construită de 25 mp și suprafața utilă de 20,54 mp, identificat cu nr. cad. 205983, înscris în Cartea Funciară nr. 205983 UAT 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 evidentiază 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".*

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.

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 4 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	IONESCU NICOLAE, IONESCU, GABRIEL-IONEL și IONESCU NELA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 40,00 mp și construcția 205983-C3 Garaj cu suprafața construită de 25 mp și suprafața utilă de 20,54 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 436 mp din măsurători și construcțiile 205983-C1, 205983-C2, 205983-C3
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 54, fost nr. 70, j. jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	205983
Carte Funciară	205983
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp) pentru teren 190,00 lei/mp (38,28 euro/mp) pentru garaj
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>8.703 lei, echivalent a 1753,41 euro, din care:</b> <b>Teren: 4.800,00 lei, echivalent a 967,14 euro</b> (40,00 mp X 120,00 lei/mp = 4.800,00 lei, echivalent cu, 40,00 mp X 24,18 euro/mp = 967,14 euro) <b>Construcție: 3.903,00 lei, echivalent a 786,27 euro</b> (20,54 mp X 190,00 lei/mp = 3.903 lei, echivalent cu, 20,54 mp X 38,28 euro/mp = 786,27 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 intabulării*

*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 Blănar



## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>11</b>
1.1. EVALUATOR	11
1.2. CLIENT	11
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETAR	11
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	11
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	11
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	12
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	12
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	12
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	12
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	13
1.11.1. <i>Etapete parcurse în procesul de documentare</i>	13
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	14
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	14
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	14
1.12. SURSELE DE INFORMARE	15
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	15
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	15
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	15
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	16
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>17</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	17
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	17
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	18
<b>3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>19</b>
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>21</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	21
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>24</b>
ANEXE	26

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și IONESCU NICOLAE, IONESCU, GABRIEL-IONEL și IONESCU NELA
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține IONESCU NICOLAE, IONESCU, GABRIEL-IONEL și IONESCU NELA
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 40,00 mp și construcția 205983-C3 Garaj cu suprafața construită de 25 mp și suprafața utilă de 20,54 mp, identificat cu nr. cad. 205983, înscris în Cartea Funciară nr. 205983 UAT Craiova.
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 54, fost nr. 70, j jud. Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Teren intravilan curți construcții și garaj auto
<b>Obiectivul de investiții</b>	Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".  Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții

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

	<p>"Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</u></p>
<b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b>	<p><b>SEV 100 pct. 60.1:</b> "O „<i>deviere de la standarde</i>” reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> 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, <i>evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.</i>"</p> <p><b>SEV 100 pct. 60.2:</b> „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.”</p>
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</i></p> <p><i>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</i></p>

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 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.



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

<b>Valori rezultate</b>	<b>8.703 lei, echivalent a 1753,41 euro, din care:</b> <b>Teren: 4.800,00 lei, echivalent a 967,14 euro</b> (40,00 mp X 120,00 lei/mp = 4.800,00 lei, echivalent cu, 40,00 mp X 24,18 euro/mp = 967,14 euro) <b>Construcție: 3.903,00 lei, echivalent a 786,27 euro</b> (20,54 mp X 190,00 lei/mp = 3.903 lei, echivalent cu, 20,54 mp X 38,28 euro/mp = 786,27 euro)
-------------------------	---

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**



Evaluador autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificam următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiune emisiune de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatărilor,

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat droid.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

Peroanele fizice IONESCU NICOLAE, IONESCU, GABRIEL-IONEL și IONESCU NELA

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanelor fizice IONESCU NICOLAE, IONESCU, GABRIEL-IONEL și IONESCU NELA

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 40,00 mp și construcția 205983-C3 Garaj cu suprafața construită de 25 mp și suprafața utilă de 20,54 mp, identificat cu nr. cad. 205983, înscris în Cartea Funciară nr. 205983 UAT Craiova.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 54, fost nr. 70, j. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții

## **1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII**

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## **1.8. SCOPUL EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## **1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022**

**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 ca *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."

## **1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII**

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

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

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 205983, UAT Craiova, nr. cerere 227180 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

– Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## **1.12. SURSELE DE INFORMARE**

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## **1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.13.1. Ipoteze**

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "*Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)*", și atasate la prezentul raport;
- 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 initial.

### **1.13.2. Ipoteze speciale**

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



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

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății  
Evaluator autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru**



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

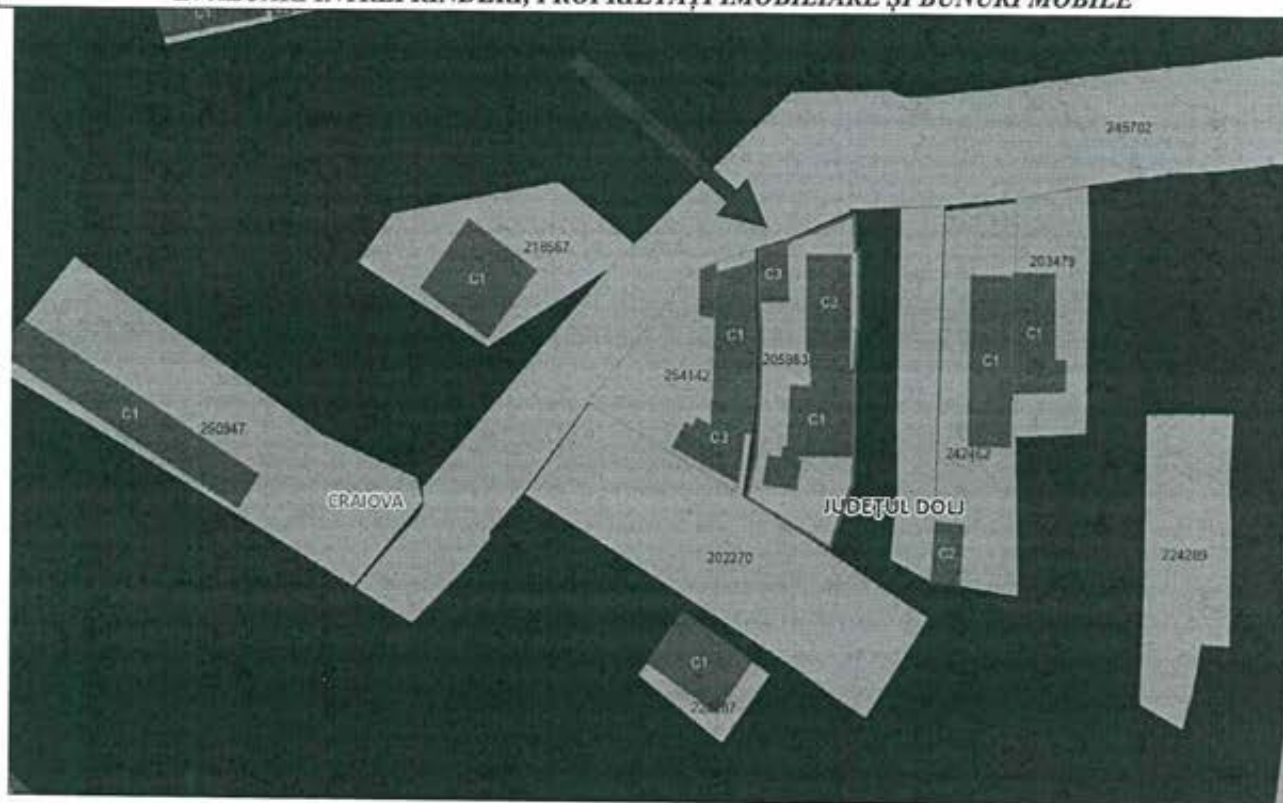
Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C a Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 54, fost nr. 70, j. jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleu aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă  
 Retea urbană de apă: existentă  
 Retea urbană de gaze: existentă  
 Retea urbană de canalizare: existentă  
 Retea urbană de telefonie: existentă  
 Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

**2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 40,00 mp și construcția 205983-C3 Garaj cu suprafața construită de 25 mp și suprafața utilă de 20,54 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 436 mp din măsurători și construcțiile 205983-C1, 205983-C2, 205983-C3

*Nr. cad.*

205983

*Carte Funciară*

205983, UAT Craiova

*Zona de amplasament*

Zona C

*Categoria de folosință teren*

Teren intravilan curți construcții

*Tip construcție*

Garaj, cu suprafața construită de 25 mp, suprafața utilă de 20,54 mp, construit din BCA, cu acoperiș de tablăși tâmplărie metalică

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții

### **3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE**

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

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

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

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

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

#### **3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### **3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca acestia 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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI**

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*”

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 4 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	IONESCU NICOLAE, IONESCU, GABRIEL-IONEL și IONESCU NELA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 40,00 mp și construcția 205983-C3 Garaj cu suprafața construită de 25 mp și suprafața utilă de 20,54 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 436 mp din măsurători și construcțiile 205983-C1, 205983-C2, 205983-C3
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 54, fost nr. 70, j jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	205983
Carte Funciară	205983
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp) pentru teren 190,00 lei/mp (38,28 euro/mp) pentru garaj

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

<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>8.703 lei, echivalent a 1753,41 euro, din care:</b> <b>Teren: 4.800,00 lei, echivalent a 967,14 euro</b> (40,00 mp X 120,00 lei/mp = 4.800,00 lei, echivalent cu, 40,00 mp X 24,18 euro/mp = 967,14 euro) <b>Construcție: 3.903,00 lei, echivalent a 786,27 euro</b> (20,54 mp X 190,00 lei/mp = 3.903 lei, echivalent cu, 20,54 mp X 38,28 euro/mp = 786,27 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 intabulării

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.

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.



## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 4 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”, anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

<b>Nume proprietar actual</b>	IONESCU NICOLAE, IONESCU, GABRIEL-IONEL și IONESCU NELA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 40,00 mp și construcția 205983-C3 Garaj cu suprafața construită de 25 mp și suprafața utilă de 20,54 mp
<b>Imobil actual din care face parte</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 436 mp din măsurători și construcțiile 205983-C1, 205983-C2, 205983-C3
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 54, fost nr. 70, j jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Nr. cad.</b>	205983
<b>Carte Funciară</b>	205983
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</b>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp) pentru teren 190,00 lei/mp (38,28 euro/mp) pentru garaj

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

<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>8.703 lei, echivalent a 1753,41 euro, din care:</b> <b>Teren: 4.800,00 lei, echivalent a 967,14 euro</b> (40,00 mp X 120,00 lei/mp = 4.800,00 lei, echivalent cu, 40,00 mp X 24,18 euro/mp = 967,14 euro) <b>Construcție: 3.903,00 lei, echivalent a 786,27 euro</b> (20,54 mp X 190,00 lei/mp = 3.903 lei, echivalent cu, 20,54 mp X 38,28 euro/mp = 786,27 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie împărțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru**

## ANEXE

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



**Anexa 1 Calcule**

<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 40,00 mp și construcția 205983-C3 Garaj cu suprafața construită de 25 mp și suprafața utilă de 20,54 mp
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 54, fost nr. 70, j. jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</b>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp) pentru teren 190,00 lei/mp (38,28 euro/mp) pentru garaj
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<p><b>8.703 lei, echivalent a 1753,41 euro, din care:</b></p> <p><b>Teren: 4.800,00 lei, echivalent a 967,14 euro</b> (40,00 mp X 120,00 lei/mp = 4.800,00 lei, echivalent cu, 40,00 mp X 24,18 euro/mp = 967,14 euro)</p> <p><b>Construcție: 3.903,00 lei, echivalent a 786,27 euro</b> (20,54 mp X 190,00 lei/mp = 3.903 lei, echivalent cu, 20,54 mp X 38,28 euro/mp = 786,27 euro)</p>

**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 205983, UAT Craiova, nr. cerere 227180 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225 / 03 .10.2023

### Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai-căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

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.490

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4.** 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.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** 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.7.** 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.8.** 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** 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.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

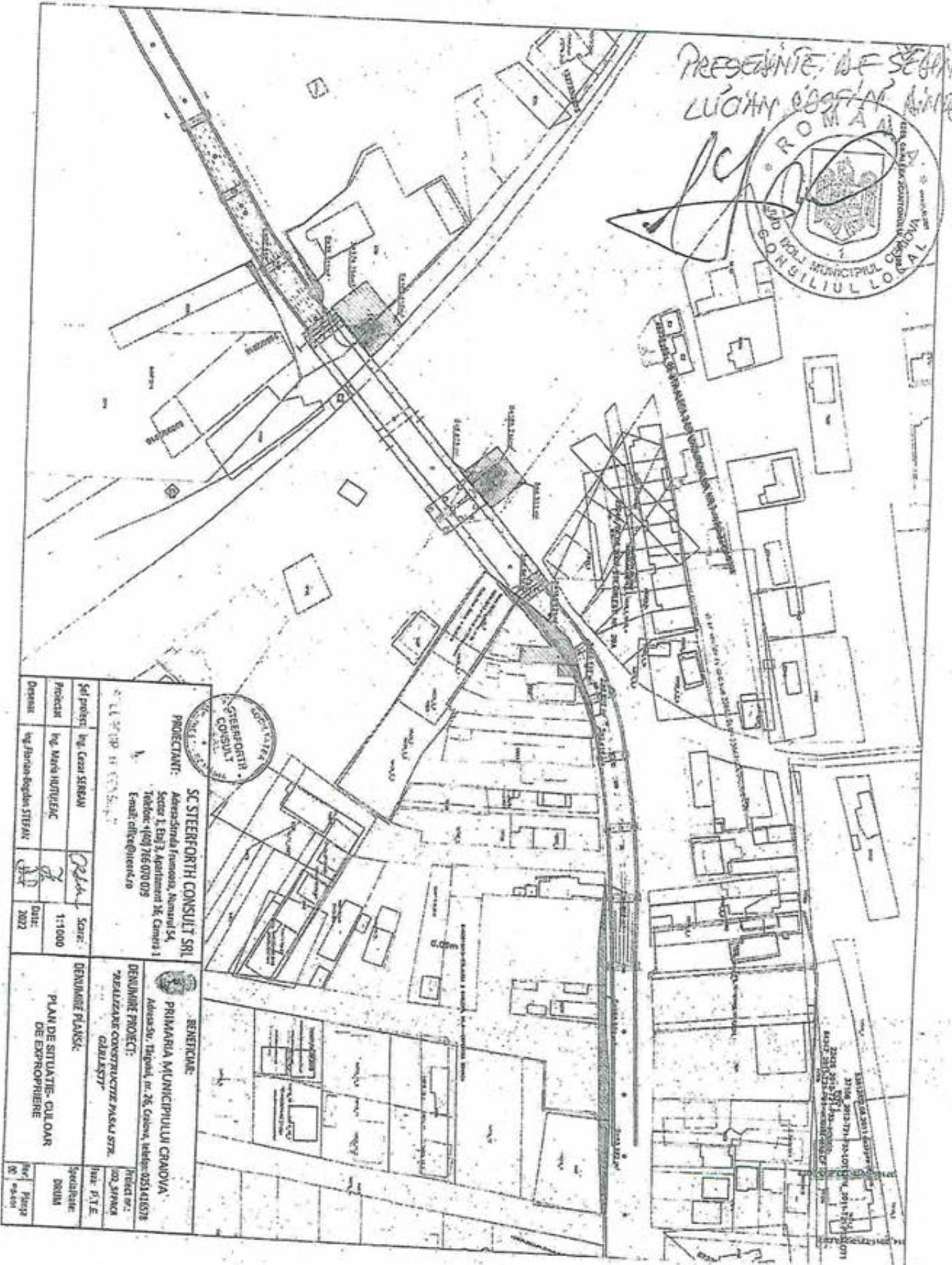
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU

PREZENTĂ DE SEGRĂVITĂ  
LUCIAN BOBÎLA



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Frunzeasa, Nr. 154, Sector 1, Etaj 3, Apartament 36 Camera 1 Telefon: +40736 070 079 E-mail: office@steeorth.ro		<b>REVENIȚAR:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Târgului, nr. 26, Craiova, telefon: 0251416378	
Șef proiect: <b>Ing. Geza SERBAN</b> Proiectat: <b>Ing. Maria HURJULEAC</b> Desena: <b>Ing. Marian Bogdan STEVAN</b>	Scară: 1:1000 Data: 2022	DENUMIRE PROIECT: REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJULUI STR. CALĂȘTESC DENUMIRE PLANȘĂ: PLAN DE SITUAȚIE - CIL OAR DE EXPROPRIERE	Proiect nr.: Ing. SERBAN Ing. P.T.E. Specialitate: DRUM Nr. Planșă: 01 - 04/01

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciar	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	Stoenescu Spiridon Stoenescu Vasilica	Curți construcții	215159	215159	Teren în suprafață de 12 mp	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 52, fost nr.68	Porumboiu Tinca	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

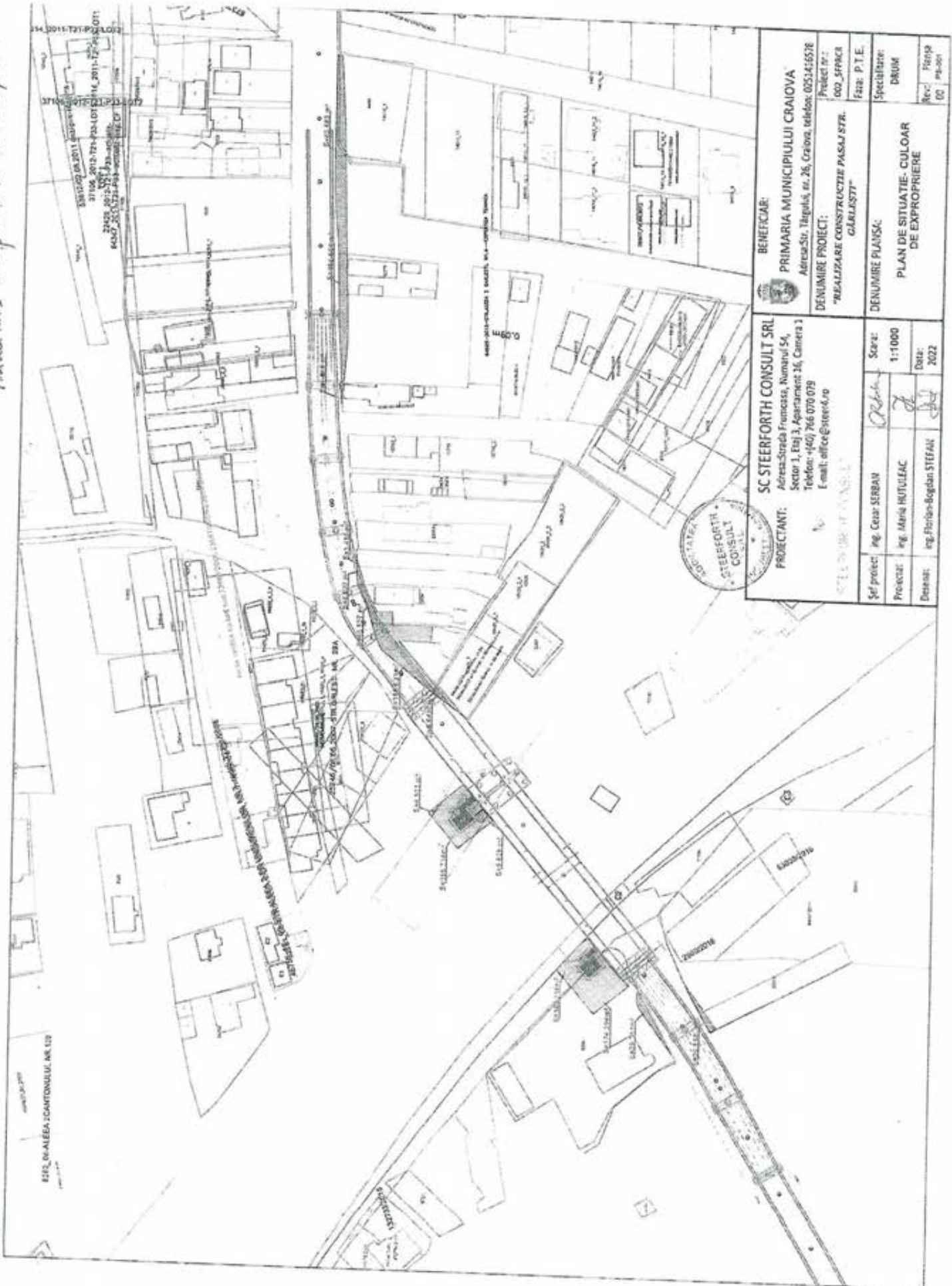
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârleşti, nr.54, fost nr.70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârleşti, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârleşti, nr. 70 fost nr.84	Pasita Ion Pasita Ion Pasita Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârleşti, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârleşti	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plainul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Str. Gîrleşti, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristii Goga Nicolae	Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 72	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr.74	Banu Maria	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
15	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr.76	Stoenescu Spiridon	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 80	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 53 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Lucian Costin DINDIRĂ



Avesa nr.1 la raportul nr. 325333 /2023



<b>PROIECTANT:</b> SC STEEFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Franceza, Numarul 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 26, Camera 1 Telefon: +407 766 070 079 E-mail: office@steeorth.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Targului, nr. 26, Craiova, telefon: 0251416578	
<b>PROIECT:</b> Ing. Cezar SERBAN		<b>DENUMIRE PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJ STR. CALARISTII"	
<b>PROIECTANT:</b> Ing. Maria HUTULEAC		<b>DENUMIRE PLANȘI:</b> PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE	
<b>DEȘINEAT:</b> Ing. Florin-Bogdan ȘTEFAN		<b>Specificație:</b> DRUM	
Șef proiect: <i>[Signature]</i>		Scara: 1:1000	
Proiectat: <i>[Signature]</i>		Data: 2022	
Desinat: <i>[Signature]</i>		Rev: P.T.E. Rev: P.T.E. Rev: P.T.E.	



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 205983 Craiova

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:32436  
Nr. cadastral vechi:15934

Adresa: Loc. Craiova, Str Garlesti, Nr. 54, Jud. Dolj, FOST STR. GARLESTI, NR. 70

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	205983	Din acte: 384 Masurata: 436	TEREN DIN ACTE DE 383,76 MP

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	205983-C1	Loc. Craiova, Str Garlesti, Nr. 54, Jud. Dolj, FOST STR. GARLESTI, NR. 70	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:110 mp; Constructia C1 este formata din 9 incaperi cu urmatoarele destinatii si suprafete utile: 1.Baie S= 8.65mp 2.Camera de zi S=14.79mp 3.Dormitor S= 9.57mp 4.Dormitor S= 14.95mp 5.Hol S= 3.91mp 6.Hol S= 2.85mp 7.Sala S=21.25mp 8.Hol S= 1.89mp 9.Bucatarie S=9.46mp Suprafata totala utila este de 87.32mp Constructia C1 este facuta din caramida,paianta si chirpici,acoperita cu tabla si nu este dotata cu lift. Pentru constructia C1 proprietarul nu detine certificat de performanta energetica.
A1.2	205983-C2	Loc. Craiova, Str Garlesti, Nr. 54, Jud. Dolj, FOST STR. GARLESTI, NR. 70	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:67 mp; Constructia C2 are un regim de inaltime P+M si este facuta din BCA, are acoperisul cu tigla, tamplaria din PVC cu geam termopan si nu este dotata cu LIFT. Parterul este format din 5 incaperi cu urmatoarele destinatii si suprafete utile: 1.Camera de zi S=21.07mp 2.Hol S= 7.57mp 3.Casa scarii S= 2.64mp 4.Baie S= 3.36mp 5.Bucatarie S=13.85mp Suprafata totala utila este de 48.49mp Pentru constructia C2 proprietarul nu detine certificat de performanta energetica.
A1.3	205983-C3	Loc. Craiova, Str Garlesti, Nr. 54, Jud. Dolj, FOST STR. GARLESTI, NR. 70	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; Constructia C3 este un garaj cu suprafata utila de 20.54mp si nu este dotata cu LIFT. Este facut din BCA, acoperisul este de tabla, iar tamplaria din metal. Pentru constructia C3 proprietarul nu detine certificat de performanta energetica.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19097 / 06/11/2003		
Sentinta Civila nr. 1942 din 2001 dosar 26244/2000 emis de Judecatoria Craiova;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEproprietate, dobandit prin HOTARARE JUDECATORIASCA, cota actuala 143/218 1) IONESCU NICOLAE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 32436)	A1



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>96727 / 13/08/2014</b>		
Act Notarial nr. CVC aut nr 126, din 14/02/2014 emis de NP Vladoianu Teodora;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 75/218 1) IONESCU GABRIEL-IONEL 2) IONESCU NELA	A1
B6	Intabulare; drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IONESCU GABRIEL-IONEL 2) IONESCU NELA	A1.2, A1.3
Act Administrativ nr. Certificat pentru atestarea petentului ca este cunoscut ca proprietar nr 65, din 11/04/2011 emis de Primaria Craiova (Autorizatie de construire nr. 2151/17-11-2004 emis de PRIMARIA CRAIOVA; Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 80103/03-11-2005 emis de PRIMARIA CRAIOVA);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEpozitie reanscrisa in seria si rangul Incheierii CF nr. 17842/28.02.2013, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) IONESCU NICOLAE	A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

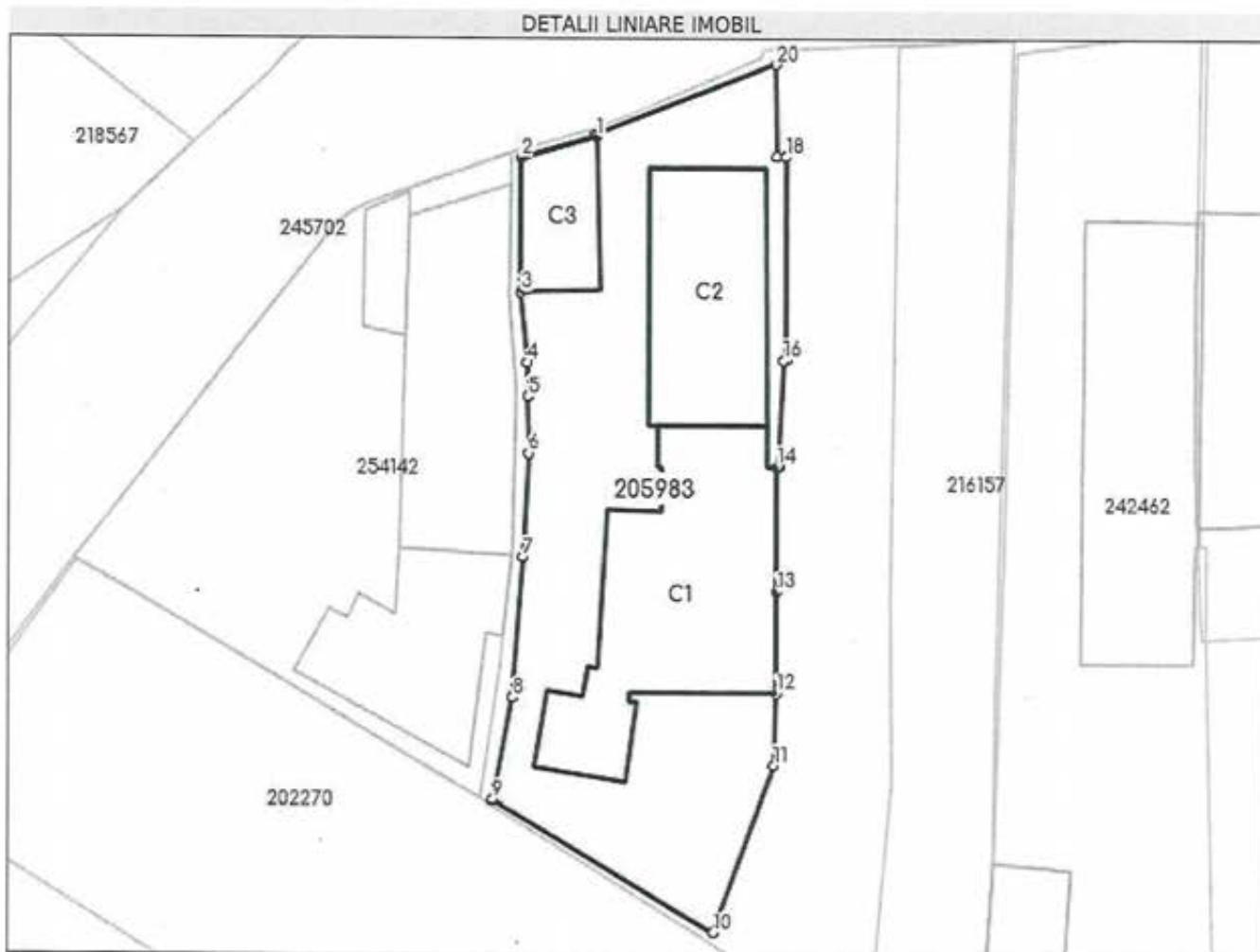
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral .	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
205983	Din acte: 384 Masurata: 436	TEREN DIN ACTE DE 383,76 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	Din acte: 384 Masurata: 436	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	205983-C1	construcții de locuințe	Din acte: 100 Masurata: 110	Cu acte	5. construita la sol:110 mp; Constructia C1 este formata din 9 incaperi cu urmatoarele destinatii si suprafete utile: 1.Baie S= 8.65mp 2.Camera de zi S=14.79mp 3.Dormitor S= 9.57mp 4.Dormitor S= 14.95mp 5.Hol S= 3.91mp 6.Hol S= 2.85mp 7.Sala S=21.25mp 8.Hol S= 1.89mp 9.Bucatarie S=9.46mp Suprafata totala utila este de 87.32mp Constructia C1 este facuta din caramida, paianta si chirpici,acoperita cu tabla si nu este dotata cu lift. Pentru constructia C1 proprietarul nu detine certificat de performanta energetica.
A1.2	205983-C2	construcții de locuințe	Din acte: 78 Masurata: 67	Cu acte	5. construita la sol:67 mp; Constructia C2 are un regim de inaltime P+M si este facuta din BCA, are acoperisul cu tigla, tamplaria din PVC cu geam termopan si nu este dotata cu LIFT. Parterul este format din 5 incaperi cu urmatoarele destinatii si suprafete utile: 1.Camera de zi S=21.07mp 2.Hol S= 7.57mp 3.Casa scarii S= 2.64mp 4.Baie S= 3.36mp 5.Bucatarie S=13.85mp Suprafata totala utila este de 48.49mp Pentru constructia C2 proprietarul nu detine certificat de performanta energetica.
A1.3	205983-C3	construcții anexa	25	Cu acte	5. construita la sol:25 mp; Constructia C3 este un garaj cu suprafata utila de 20.54mp si nu este dotata cu LIFT. Este facut din BCA, acoperisul este de tabla, iar tamplaria din metal. Pentru constructia C3 proprietarul nu detine certificat de performanta energetica.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.665
3	4	3.319
5	6	2.647
7	8	6.695
9	10	12.119
11	12	3.378
13	14	5.906
15	16	4.966
17	18	9.453
19	20	4.314
21	1	0.127

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	6.277
4	5	1.591
6	7	4.9
8	9	4.896
10	11	8.392
12	13	4.82
14	15	0.086
16	17	0.126
18	19	0.446
20	21	9.137

\*\* 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](http://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,

05/10/2023, 14:55

Municipiul Craiova

ANEXA A8

Stelist pentru studii de fezabilitate  
 Valoare inapoiand cu luna Iunie 2023

Casa Rina Maria Incluziv Anexe si garaj independenti

-CARE-		ANEXE GOSPOMANESTI- SERV SUPRAZATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE (SEY SUPRAZATA UTILA
Zona A8	VALOAREA MEEDE UNITAREALE	1876	369
Zona A1	3.160		
Zona A2	2.850		
Zona B	2.334		
Zona C	3.160		
Zona D	1.930		
Zona E	1.890		
Zona F	4.360		
Zona G	2.934		
Zona H	1.930		
Zona I	1.890		
Zona J	4.360		
Zona K	2.934		
Zona L	1.930		
Zona M	1.890		
Zona N	4.360		
Zona O	2.934		
Zona P	1.930		
Zona Q	1.890		
Zona R	4.360		
Zona S	2.934		
Zona T	1.930		
Zona U	1.890		
Zona V	4.360		
Zona W	2.934		
Zona X	1.930		
Zona Y	1.890		
Zona Z	4.360		
Zonele de Inchiriere Localitati Incluziv Craiova-Craiova		400	100
Zona S 1-E		900	225
Zona S 2-E		1.100	275

Pentru valori estimative, teren, necesare aducandu-se la valoarea unitara utilizata la 10% din valoarea inchiriatului utila  
 Pentru activitatea la care se face referinta valoarea unitara estimata este de 10% din valoarea inchiriatului utila  
 Pentru casele la care se face referinta valoarea unitara estimata este de 10% din valoarea inchiriatului utila  
 Valoarea estimata propozitie realizata din estimatiile valorii terenurilor de tipul supramare, utilitate, locuinta, reprezentata 25% din valoarea actuala posedata.

Contractele din statistica recensamentului include masaj, paruta, etc.

LEI/MP ALU

Casa	225
Area gospodaresti	90

NOTA:  
 Pentru valoarea unitara estimata din anul 1977 se va reduce valoarea unitara cu 20%  
 Pentru imobile construite si produse anterior 1977-2010 se va reduce valoarea unitara cu 20%  
 Pentru imobile construite si produse dupa anul 1977-2010 se va reduce valoarea unitara cu 20% din scolaritatea constructiilor.  
 Pentru terenurile agricole si terenurile agricole din zona de productie si productie se va reduce valoarea unitara cu 20% din scolaritatea constructiilor.  
 Pentru terenurile agricole si terenurile agricole din zona de productie si productie se va reduce valoarea unitara cu 20% din scolaritatea constructiilor.  
 Pentru terenurile agricole si terenurile agricole din zona de productie si productie se va reduce valoarea unitara cu 20% din scolaritatea constructiilor.

Plicile si terase

	LEI/MP ALU
Gratie	100
Teraza, dimensiuni de vara	100

Terese

	LEI/MP
Zona A8	3.160
Zona A1	3.160
Zona A2	2.850
Zona B	2.334
Zona C	3.160
Zona D	1.930
Zona E	1.890
Zona F	4.360
Zona G	2.934
Zona H	1.930
Zona I	1.890
Zona J	4.360
Zona K	2.934
Zona L	1.930
Zona M	1.890
Zona N	4.360
Zona O	2.934
Zona P	1.930
Zona Q	1.890
Zona R	4.360
Zona S	2.934
Zona T	1.930
Zona U	1.890
Zona V	4.360
Zona W	2.934
Zona X	1.930
Zona Y	1.890
Zona Z	4.360

Nota:  
 Pentru case, valoarea unitara estimata in LEI/mp este valoarea unitara estimata pentru casa si valoarea unitara estimata unitara in LEI/mp.  
 Pentru terenurile agricole, valoarea unitara estimata in LEI/mp este valoarea unitara estimata unitara in LEI/mp.  
 Pentru terenurile agricole si terenurile agricole din zona de productie si productie se va reduce valoarea unitara cu 20% din scolaritatea constructiilor.

Pentru terenurile agricole si terenurile agricole din zona de productie si productie se va reduce valoarea unitara cu 20% din scolaritatea constructiilor.  
 Pentru terenurile agricole si terenurile agricole din zona de productie si productie se va reduce valoarea unitara cu 20% din scolaritatea constructiilor.  
 Pentru terenurile agricole si terenurile agricole din zona de productie si productie se va reduce valoarea unitara cu 20% din scolaritatea constructiilor.  
 Pentru terenurile agricole si terenurile agricole din zona de productie si productie se va reduce valoarea unitara cu 20% din scolaritatea constructiilor.

- \* Valoarea estimata propozitie realizata din estimatiile valorii terenurilor de tipul supramare, utilitate, locuinta, reprezentata 25% din valoarea actuala posedata.
- Pentru terenurile agricole si terenurile agricole din zona de productie si productie se va reduce valoarea unitara cu 20% din scolaritatea constructiilor.

<b>EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> 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	<b>EVALUĂRI BUNURI MOBILE</b>
<b>EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI</b>		

Nr. raport	2023100905	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

COPIE

## RAPORT DE EVALUARE

### - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

MUNICIPIUL CRAIOVA  
 353031  
 10 / Anul 2023

Nume proprietar actual	BIZOI FLORIN ADRIAN, BIZOI CONSTANTA STELA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 1,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 232
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 58, fost nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	216157
Carte Funciară	216157
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR  
 Autorizație ANEVAR nr. 10737

## SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

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 *terenul intravilan, în suprafața de 1,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 232, identificat cu nr. cad. 216157, înscris în Cartea Funciară nr. 216157 UAT Craiova.*

De asemenea, sunt cateva 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".*

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.

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	BIZOI FLORIN ADRIAN, BIZOI CONSTANTA STELA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 1,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 232
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 58, fost nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	216157
Carte Funciară	216157
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>120,00 lei, echivalent a 24,18 euro</b> (1,00 mp X 120,00 lei/mp = 120,00 lei, echivalent cu, 1,00 mp X 24,18 euro/mp = 24,18 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 intabulării*
- 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 Blănarîu





## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	10
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	11
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	11
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>	12
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	13
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	13
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	14
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>16</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	17
<b>3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>18</b>
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>20</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
ANEXE	25

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și BIZOI FLORIN ADRIAN, BIZOI CONSTANTA STELA
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține BIZOI FLORIN ADRIAN, BIZOI CONSTANTA STELA
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspekția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan curți construcții, în suprafața de 1,00 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 232, identificat cu nr. cad. 216157, înscris în Cartea Funciară nr. 216157 UAT Craiova
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 58, fost nr. 74, jud. Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Scopul evaluării	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</p>
Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022	<p><i>SEV 100 pct. 60.1:</i> "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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe."</p> <p><i>SEV 100 pct. 60.2:</i> „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."</p>
Tipul valorii estimate	<p>Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform Legii 255/2010 actualizată, raportată la expertizele întocmite de Camera a Notarilor Publici actualizate.</p> <p>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:</p> <p>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</p> <p>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</p> <p>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.</p>

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 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valori rezultate

**120,00 lei, echivalent a 24,18 euro**

(1,00 mp X 120,00 lei/mp = 120,00 lei)

echivalent cu

1,00 mp X 24,18 euro/mp = 24,18 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru

## CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărtinitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

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

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat droid.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



## 1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

### 1.1. EVALUATOR

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

### 1.2. CLIENT

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

### 1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

BIZOI FLORIN ADRIAN, BIZOI CONSTANTA STELA

Alți utilizatori: Nu este cazul

### 1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice BIZOI FLORIN ADRIAN, BIZOI CONSTANTA STELA

### 1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

Data raportului: 06.10.2023;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 06.10.2023;

Curs BNR valabil la data de: 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### 1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 1,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 232, identificat cu nr. cad. 216157, înscris în Cartea Funciară nr. 216157 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 58, fost nr. 74, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan curți construcții

## 1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## 1.8. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

*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 ca 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."

## 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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



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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 216157 UAT Craiova, nr. cerere 227176 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

- Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## 1.12. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## 1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

### 1.13.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atasate la prezentul raport;
- 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 initial.

### 1.13.2. Ipoteze speciale

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

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

Legea expropriării prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății  
Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru**

Legislația Nr. 1073/  
Valabil 2023



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

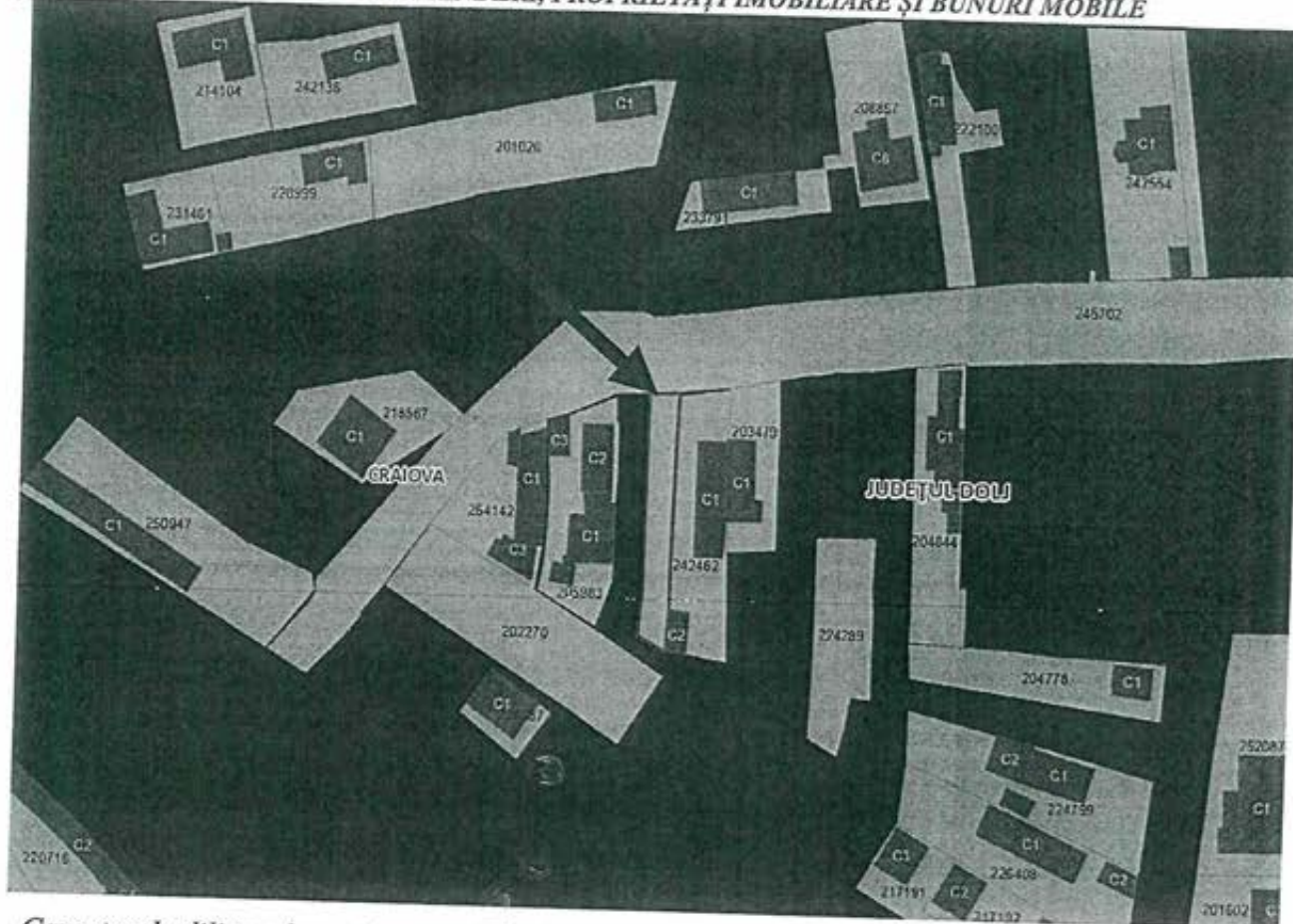
Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C a Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 58, fost nr. 74, jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleu aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

*Utilități edilitare*

*Gradul de poluare al zonei*

*Ambient*

**2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

*Imobil actual din care face parte*

*Nr. cad.*

*Carte Funciară*

*Zona de amplasament*

*Categoria de folosință*

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

Retea urbană de energie electrică: existentă

Retea urbană de apă: existentă

Retea urbană de gaze: existentă

Retea urbană de canalizare: existentă

Retea urbană de telefonie: existentă

Retea urbană de transmisii de date: existentă

Corespunzator traficului auto

Linistit

1,00 mp

Teren intravilan curți construcții, cu suprafata de 232

216157

216157, UAT Craiova

Zona C

Teren intravilan curți construcții

Terenul este liber de construcții

### 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

#### 3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### 3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca acestia 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 inermiari.

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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI**

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

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



## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*”

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	BIZOI FLORIN ADRIAN, BIZOI CONSTANTA STELA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 1,00 mp,
Imobil actual din care face parte	232
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 58, fost nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	216157
Carte Funciară	216157
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>120,00 lei, echivalent a 24,18 euro</b>  (1,00 mp X 120,00 lei/mp = 120,00 lei, echivalent cu, 1,00 mp X 24,18 euro/mp = 24,18 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 intabulării*

*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.*

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.

## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 țina 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 la poz. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	BIZOI FLORIN ADRIAN, BIZOI CONSTANTA STELA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 1,00 mp,
Imobil actual din care face parte	232
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 58, fost nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	216157
Carte Funciară	216157
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	120,00 lei, echivalent a 24,18 euro (1,00 mp X 120,00 lei/mp = 120,00 lei,

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

echivalent cu,  
1,00 mp X 24,18 euro/mp = 24,18 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie împărțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blănar Mihail-Dumitru**

Legislația Nr. 10737  
Valabil 2023  
Specializarea: E. Evl. EIMA

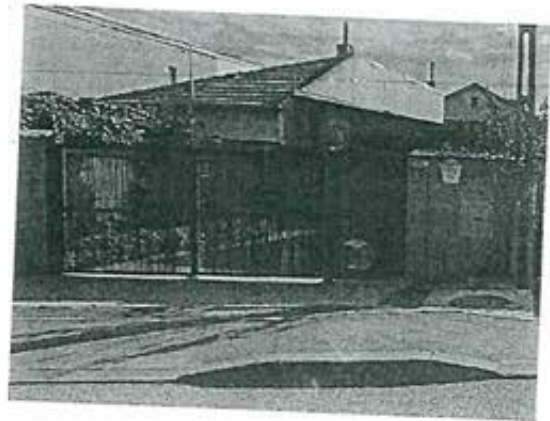
## ANEXE

- Anexa 1    Calcule
- Anexa 2    Fotografii
- Anexa 3    Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 1,00 mp,
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 58, fost nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>120,00 lei, echivalent a 24,18 euro</b> (1,00 mp X 120,00 lei/mp = 120,00 lei, echivalent cu, 1,00 mp X 24,18 euro/mp = 24,18 euro)

**Anexa 2    Fotografii**





**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 216157 UAT Craiova, nr. cerere 227176 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225/03 .10.2023

### Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai-căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Intocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector		

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.490

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3. Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4. 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.5. Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6. 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.7. 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.8. 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9. 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.10. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

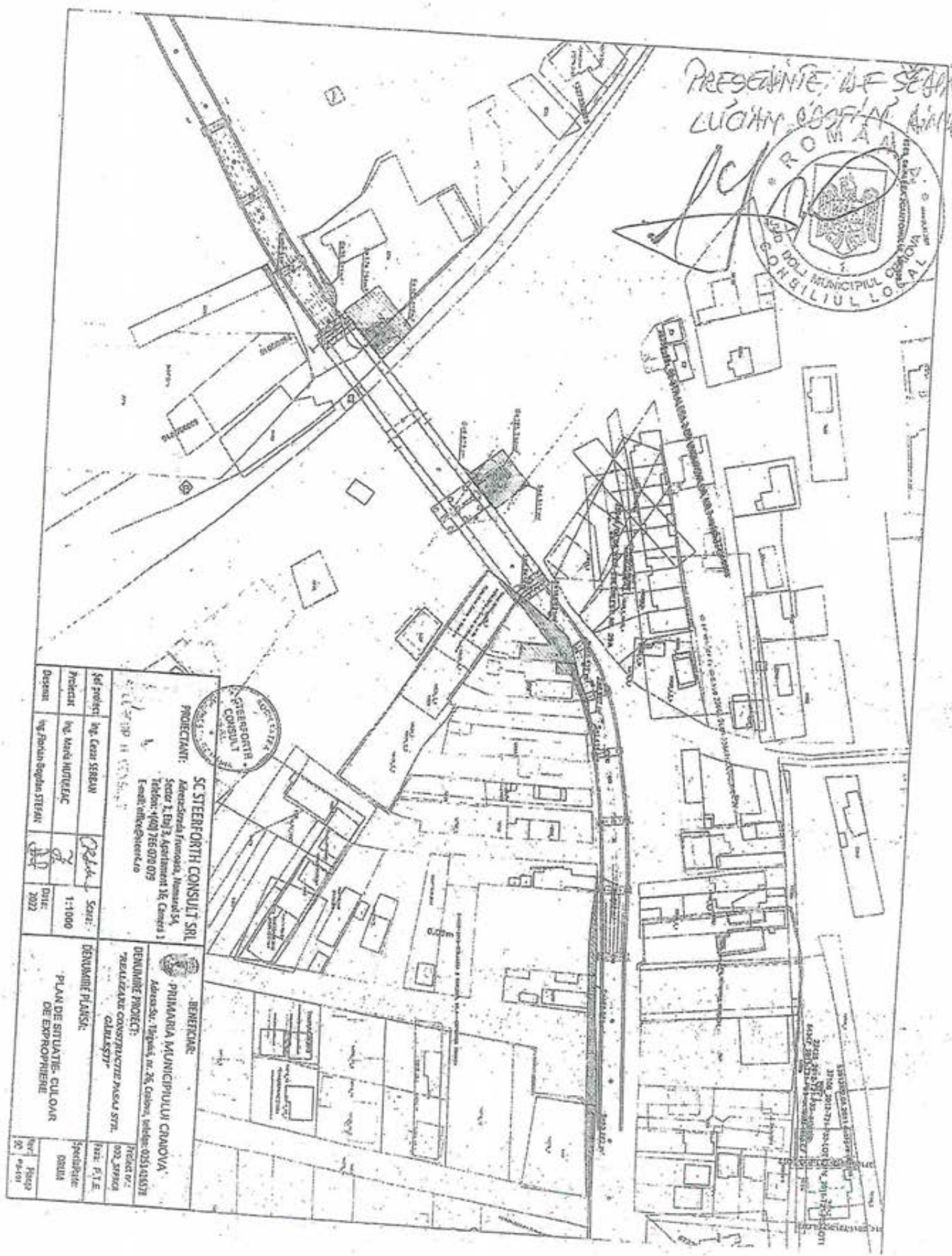
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU

PREȘANIE DE ȘEFUL  
LUCRĂRII ȘEFUL  
LUCRĂRII



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Romania, Ilimbaș, SJ Sediul: Bld 23 Aprilie nr. 1, Cioclovani Telefon: +40744 765 070 079 E-mail: info@steeorth.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CIOCLOVANI Adresa: Târguș, nr. 26, Cioclovani, Județul SJ Telefon: +40744 765 070 079 E-mail: info@cioclovani.ro	
Șef proiect: <b>Ing. Coari SERBAN</b> Proiectat: <b>Ing. Mirela HUTULEAC</b> Desenat: <b>Ing. Florin Bogdan STERIAN</b>	Scara: <b>1:1000</b> Data: <b>2022</b>	<b>DENUMIRE PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJULUI CALĂȘORII"	<b>DENUMIRE PLANȘĂ:</b> "PLAN DE SITUAȚIE - CUL OAR DE EXPROPRIERE"
Proiect nr.: <b>002_2022</b> Scara: <b>P.T.E.</b> Specia: <b>OSIA</b>		Nr. Proiect: <b>2022</b> Data: <b>2022</b>	



ESTIMATĂ SAȘI  
 JUDEȚUL SJ  
 CIOCLOVANI  
 CALĂȘORII  
 PASAJULUI  
 CALĂȘORII

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciar	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	3 Stoenescu Spiridon Stoenescu Vasilica	4 Curți construcții	5 215159	6 215159	7 Teren în suprafață de 12 mp	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr: 52, fost nr.68	Porumboiu Tinca	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.54, fost nr:70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția- anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 70 fost nr.84	Pastifa Ion Pastifa Ion Pastifa Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 78 fost nr:92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârlești	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Piaul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF. 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

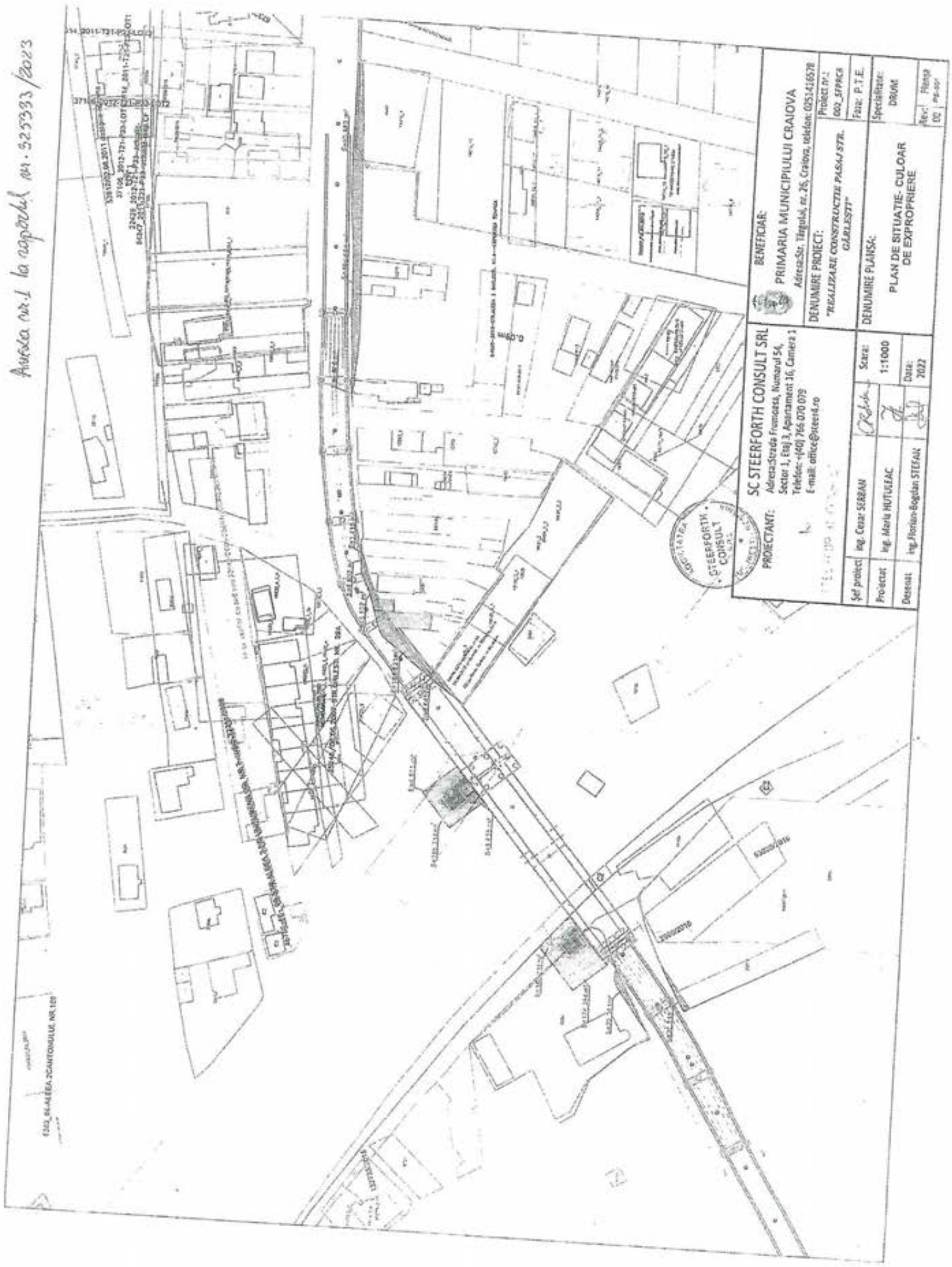
11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Str. Gîrleşti, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristii Goga Nicolae	Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare		
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 72	Proprietar neidentificat	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare		
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr.74	Banu Maria	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare		
15	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr:76	Stoienescu Spiridon	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare		
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 80	Proprietar neidentificat	Fără C. E.	Fără C.F	Teren în suprafață de 53 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare		

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
Lucian Costin-DINDIRICA





Anexa nr.1 la raportul nr. 525333/2023



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Franceza, Numarul 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +(40) 765 070 079 E-mail: office@steerth.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Târgului, nr. 25, Craiova, telefon: 0251416578	
<b>DENUMIRE PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCTIEI PASAJULUI "GĂLEȘTI"		Proiect nr.: DD_SPPRCR Faza: P.T.E. Specialitate: DRUM Reviz: P.T.E. CC: P.T.E.	
<b>Șef proiect:</b> Ing. Conar SERBAN		Scara: 1:1000	
<b>Proiectat:</b> Ing. Maria MUTULEAC		Data: 2022	
<b>Desenat:</b> Ing. Florin-Bogdan ȘTEFAN			
<b>PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE PROPRIETATE</b>			

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 216157 Craiova

Nr. cerere	227176
Ziua	05
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare  
 100159070682



TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Craiova, Str Gîrlești, Nr. 58, Jud. Dolj, FOST STR.GIRLEȘTI, NR.74

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	216157	232	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>127447 / 23/12/2013</b>		
Act Notarial nr. Contract de Vanzare aut. nr. 2100, din 20/12/2013 emis de NP Gliga Laura;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) BIZOI FLORIN ADRIAN 2) BIZOI CONSTANTA STELA	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
216157	232	

\* 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 construcții	DA	232	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5.511
2	3	25.867
3	4	8.5
4	5	8.742
5	6	0.22
6	7	5.49

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	7.379
8	9	7.808
9	1	30.953

\*\* 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](http://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,  
 05/10/2023, 14:55

Cămin Terza faza în vederea anului de gospodărire  
 Situația pentru anul bugetar 2023  
 Valoarea în lei la finele lunii 2023

Forma de deținere	CAZUL DE ÎNTRĂLĂCĂȘ	ANUL DE GOSPODĂRIRE DE ÎNTRĂLĂCĂȘ	VALOAREA ÎN LEI LA FINELE LUNII 2023
Zona A1	3.400	1.500	210
Zona A2	3.400	1.500	210
Zona A3	2.800	1.300	180
Zona B	2.800	1.300	180
Zona C	2.800	1.300	180
Zona D	1.800	800	110
Zona E	1.800	800	110
Zona F	2.500	1.200	170

Pentru valoarea actuală în lei, amplasamentul este evaluat la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Pentru zona în care valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Căminul este evaluat la valoarea actuală în lei la finele lunii 2023.

Forma de deținere	LEBĂP A1
Zona A1	210
Zona A2	210
Zona A3	180
Zona B	180
Zona C	180
Zona D	110
Zona E	110
Zona F	170

Pentru valoarea actuală în lei, amplasamentul este evaluat la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Pentru zona în care valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Căminul este evaluat la valoarea actuală în lei la finele lunii 2023.

Forma de deținere	LEBĂP A2
Zona A1	210
Zona A2	210
Zona A3	180
Zona B	180
Zona C	180
Zona D	110
Zona E	110
Zona F	170

Pentru valoarea actuală în lei, amplasamentul este evaluat la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Pentru zona în care valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Căminul este evaluat la valoarea actuală în lei la finele lunii 2023.

Forma de deținere	LEBĂP B
Zona A1	210
Zona A2	210
Zona A3	180
Zona B	180
Zona C	180
Zona D	110
Zona E	110
Zona F	170

Pentru valoarea actuală în lei, amplasamentul este evaluat la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Pentru zona în care valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Căminul este evaluat la valoarea actuală în lei la finele lunii 2023.

Pentru valoarea actuală în lei, amplasamentul este evaluat la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Pentru zona în care valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Căminul este evaluat la valoarea actuală în lei la finele lunii 2023.

Pentru valoarea actuală în lei, amplasamentul este evaluat la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Pentru zona în care valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Valoarea actuală în lei este evaluată la 10% din valoarea în lei la finele lunii 2023.  
 Căminul este evaluat la valoarea actuală în lei la finele lunii 2023.

<b>EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> 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		<b>EVALUĂRI BUNURI MOBILE</b>
<b>EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2023100906</b>	<b>din</b>	<b>06.10.2023</b>
<b>Nota de comandă</b>	<b>336225</b>	<b>din</b>	<b>03.10.2023</b>

COPIE

## RAPORT DE EVALUARE

### - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

353 165  
10 Anul 2023  
Anexa

<b>Nume proprietar actual</b>	PASTITA ION, PASTITA ION și PASTITA MARIA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 3,00 mp
<b>Imobil actual din care face parte</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 454 mp și construcțiile 204844-C1 Casă de locuit, 204844-C2 Anexa, 204844-C3 Pătul
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr.70, fost nr. 84, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona
<b>Nr. cad.</b>	204844
<b>Carte Funciară</b>	204844
<b>UAT</b>	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR

Autorizație ANEVAR nr. 10737

## SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

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 *terenul intravilan, în suprafața de 3,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 454 mp și construcțiile 204844-C1 Casă de locuit, 204844-C2 Anexa, 204844-C3 Pătul, identificat cu nr. cad. 204844, înscris în Cartea Funciară nr. 204844 UAT Craiova.*

De asemenea, sunt cateva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidentiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în continutul 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".*

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.

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 6 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	PASTITA ION, PASTITA ION și PASTITA MARIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți constructii, cu suprafata de 3,00 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafata de 454 mp si constructiile 204844-C1 Casă de locuit, 204844-C2 Anexa, 204844-C3 Pătul
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr.70, fost nr. 84, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona
Nr. cad.	204844
Carte Funciară	204844
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>360,00 lei, echivalent a 72,54 euro</b>  (3,00 mp X 120,00 lei/mp = 360,00 lei, echivalent cu, 3,00 mp X 24,18 euro/mp = 72,54 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 intabulării*

*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 Blănariu





## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>11</b>
1.1. EVALUATOR	11
1.2. CLIENT	11
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETAR	11
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	11
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	11
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	12
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	12
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	12
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	12
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	13
1.11.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>	13
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	14
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	14
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	14
1.12. SURSELE DE INFORMARE	15
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	15
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	15
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	16
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	16
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>17</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	17
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	17
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	18
<b>3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>19</b>
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	21
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>22</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	22
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>24</b>
ANEXE	26

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnați</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și PASTITA ION, PASTITA ION și PASTITA MARIA
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține PASTITA ION, PASTITA ION și PASTITA MARIA
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan curți construcții, în suprafața de 3,00 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 454 mp și construcțiile 204844-C1 Casă de locuit, 204844-C2 Anexa, 204844-C3 Pătul, identificat cu nr. cad. 204844, înscris în Cartea Funciară nr. 204844 UAT Craiova
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr.70, fost nr. 84, jud. Dolj
<b>Utilizare existentă</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".  Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții

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

	<p>"Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p><b>Scopul evaluării</b></p>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</p>
<p><b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b></p>	<p><i>SEV 100 pct. 60.1:</i> "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, <i>evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.</i>"</p> <p><i>SEV 100 pct. 60.2:</i> „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.”</p>
<p><b>Tipul valorii estimate</b></p>	<p>Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform Legii 255/2010 actualizată, raportată la expertizele întocmite de Camera a Notarilor Publici actualizate.</p> <p>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:</p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</i></p> <p><i>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</i></p>

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 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

Valori rezultate	<b>360,00 lei, echivalent a 72,54 euro</b> (3,00 mp X 120,00 lei/mp = 360,00 lei, echivalent cu, 3,00 mp X 24,18 euro/mp = 72,54 euro)
------------------	---

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

**Evaluatorul proprietății**



## CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii emisiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, considerându-le nepărținitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

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

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat drit.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



**Evaluatorul proprietății**



## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

PASTITA ION, PASTITA ION și PASTITA MARIA

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanelor fizice PASTITA ION, PASTITA ION și PASTITA MARIA

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 454 mp și construcțiile 204844-C1 Casă de locuit, 204844-C2 Anexa, 204844-C3 Pătul, identificat cu nr. cad. 204844, înscris în Cartea Funciară nr. 204844 UAT Craiova.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr.70, fost nr. 84, jud. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții



## 1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## 1.8. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

*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 ca 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."

## 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”*

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### ***1.11.2. Documente de proprietate analizate***

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 204844 UAT Craiova, nr. cerere 227177 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### ***1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare***

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

#### ***1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat***

– Nu este cazul.

#### ***1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare***

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

## 1.12. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## 1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

### 1.13.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atasate la prezentul raport;
- 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 initial.

### 1.13.2. Ipoteze speciale

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

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

Legea expropriării prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freactice. 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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății  
Evaluator autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru**

Legislația Nr. 10757  
Valabil 2023



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

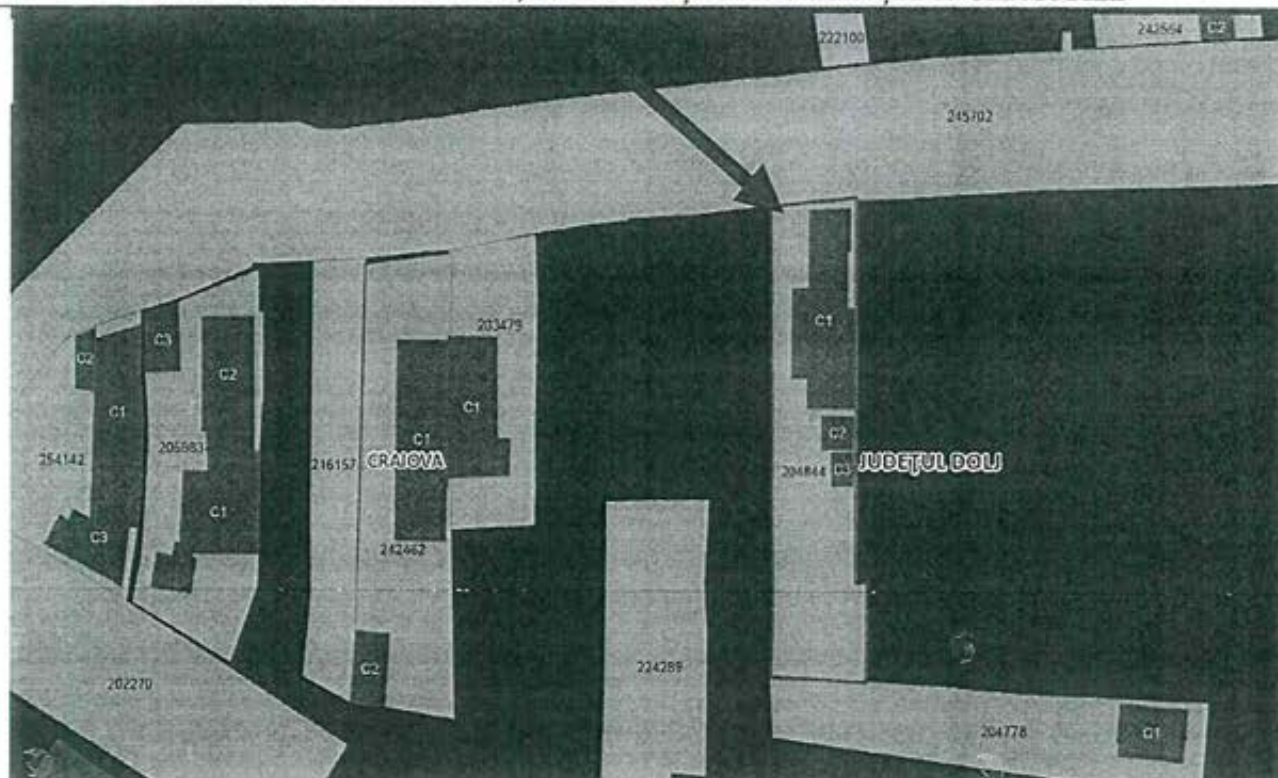
Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona a Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr.70, fost nr. 84, jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleo aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă

Retea urbană de apă: existentă

Retea urbană de gaze: existentă

Retea urbană de canalizare: existentă

Retea urbană de telefonie: existentă

Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

### **2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

3,00 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 454 mp și construcțiile 204844-C1 Casă de locuit, 204844-C2 Anexa, 204844-C3 Pătul

*Nr. cad.*

204844

*Carte Funciară*

204844, UAT Craiova

*Zona de amplasament*

Zona

*Categoria de folosință*

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții

### 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

#### 3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### 3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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



Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Romană. Mai exact, Craiova este așezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

---

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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

---

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI**

---

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 *“Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”*, și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 6 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	PASTITA ION, PASTITA ION și PASTITA MARIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți constructii, cu suprafata de 3,00 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafata de 454 mp si construcțiile 204844-C1 Casă de locuit, 204844-C2 Anexa, 204844-C3 Pătul
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr.70, fost nr. 84, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona
Nr. cad.	204844
Carte Funciară	204844
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>360,00 lei, echivalent a 72,54 euro</b> (3,00 mp X 120,00 lei/mp = 360,00 lei, echivalent cu, 3,00 mp X 24,18 euro/mp = 72,54 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 intabulării*

*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.*

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.

## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 6 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023*, se estimează ținând cont de *“Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”, anexa nr. A8*, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	PASTITA ION, PASTITA ION și PASTITA MARIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 3,00 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 454 mp și construcțiile 204844-C1 Casă de locuit, 204844-C2 Anexa, 204844-C3 Pătul,
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr.70, fost nr. 84, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona
Nr. cad.	204844
Carte Funciară	204844
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	360,00 lei, echivalent a 72,54 euro (3,00 mp X 120,00 lei/mp = 360,00 lei, echivalent cu, 3,00 mp X 24,18 euro/mp = 72,54 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie împărțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



## ANEXE

- Anexa 1    Calcule
- Anexa 2    Fotografii
- Anexa 3    Documente de proprietate.

**Anexa 1 Calcule**

<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 3,00 mp,
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr.70, fost nr. 84, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona
<b>Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i></b>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>360,00 lei, echivalent a 72,54 euro</b>  (3,00 mp X 120,00 lei/mp = 360,00 lei, echivalent cu, 3,00 mp X 24,18 euro/mp = 72,54 euro)



**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 204844 UAT Craiova, nr. cerere 227177 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225 / 03 .10.2023

### Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai-căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

#### 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 Blăneriu Mihail-Dumitru	1		direct

### HOTĂRÂREA NR.490

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3. Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4. 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.5. Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6. 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.7. 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.8. 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9. 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.10. 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

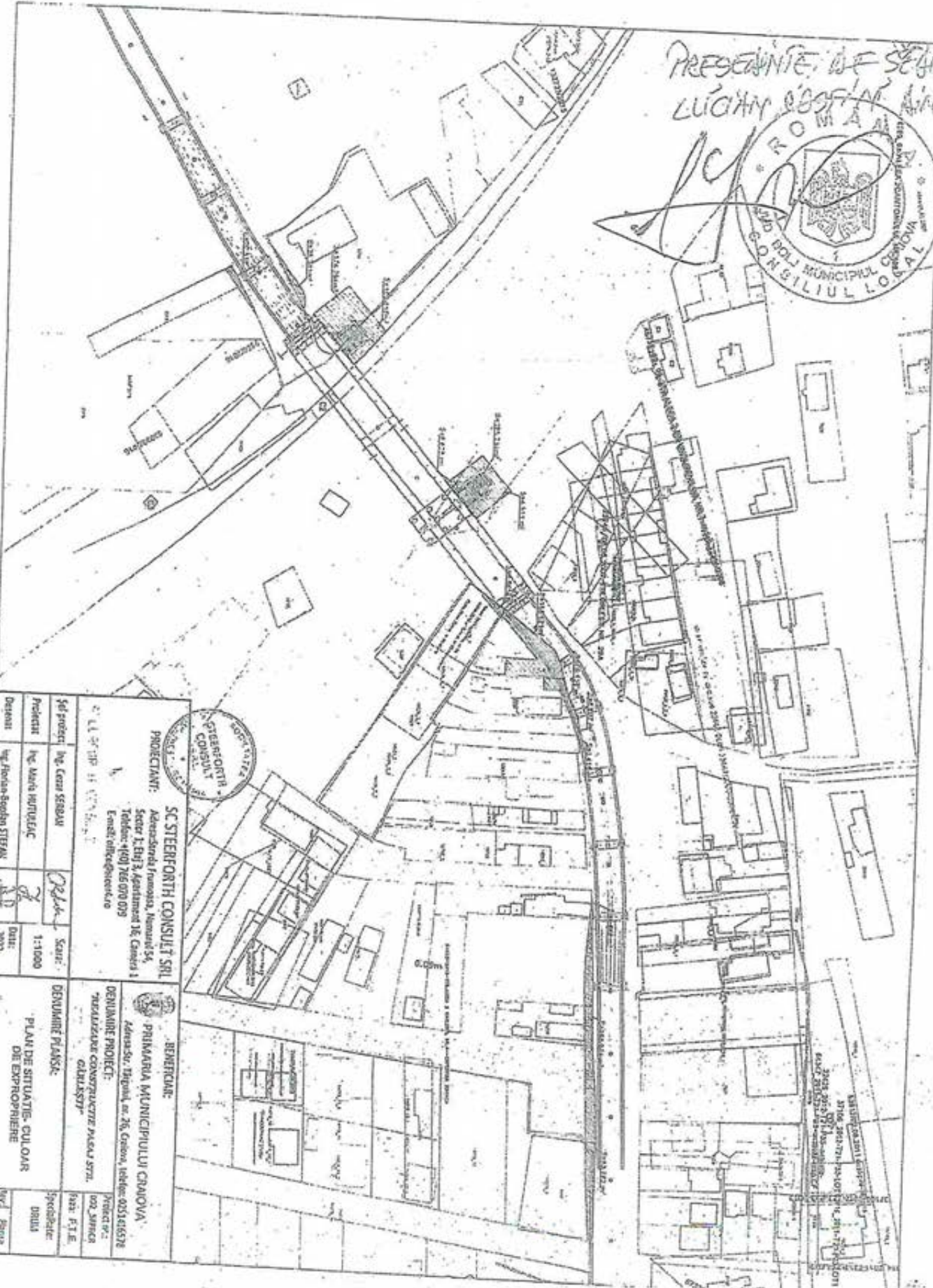


CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
LUCIAN BOGHAȘ



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Romaniei, Nr. 54, Sector 1, Bld 3 Aprilie nr. 16, Camera 1 Telefon: (40) 768 070 079 Email: office@steeorth.ro		<b>RECEPIENT:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CIOCLOVANI Adresa: Str. Republicii nr. 26 Cioclovani, telefon: 0351416578	
Șef proiect: <b>Ing. Corin ȘERBAN</b> Produs de: <b>Ing. Marin HURTULESCU</b> Desenat de: <b>Ing. Florin Boghaș STIRBU</b>	Scară: 1:1000 Data: 2022	DENUMIRE PROIECT: TRASEAZĂ ȘI CONSTRUCȚIE PIAȘĂ STR. CALĂBĂȘTI	PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE
Data: 2022		Data: 2022	Data: 2022



ESTIMAREA DATELOR  
 STR. REPUBLICII NR. 26 CIOCLOVANI  
 DATA: 2022

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciar	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubiriilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	3 Stoenescu Spiridon Stoenescu Vasilica	4 Curți construcții	5 215159	6 215159	7 Teren în suprafață de 12 mp	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr: 52, fost nr:68	Porumboiu Tina	Curți construcții	254142, 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile; C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârleşti, nr.54, fost nr.70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârleşti, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str.Gârleşti, nr. 70 fost nr.84	Pasita Ion Pasita Ion Pasita Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârleşti, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârleşti	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plaiul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

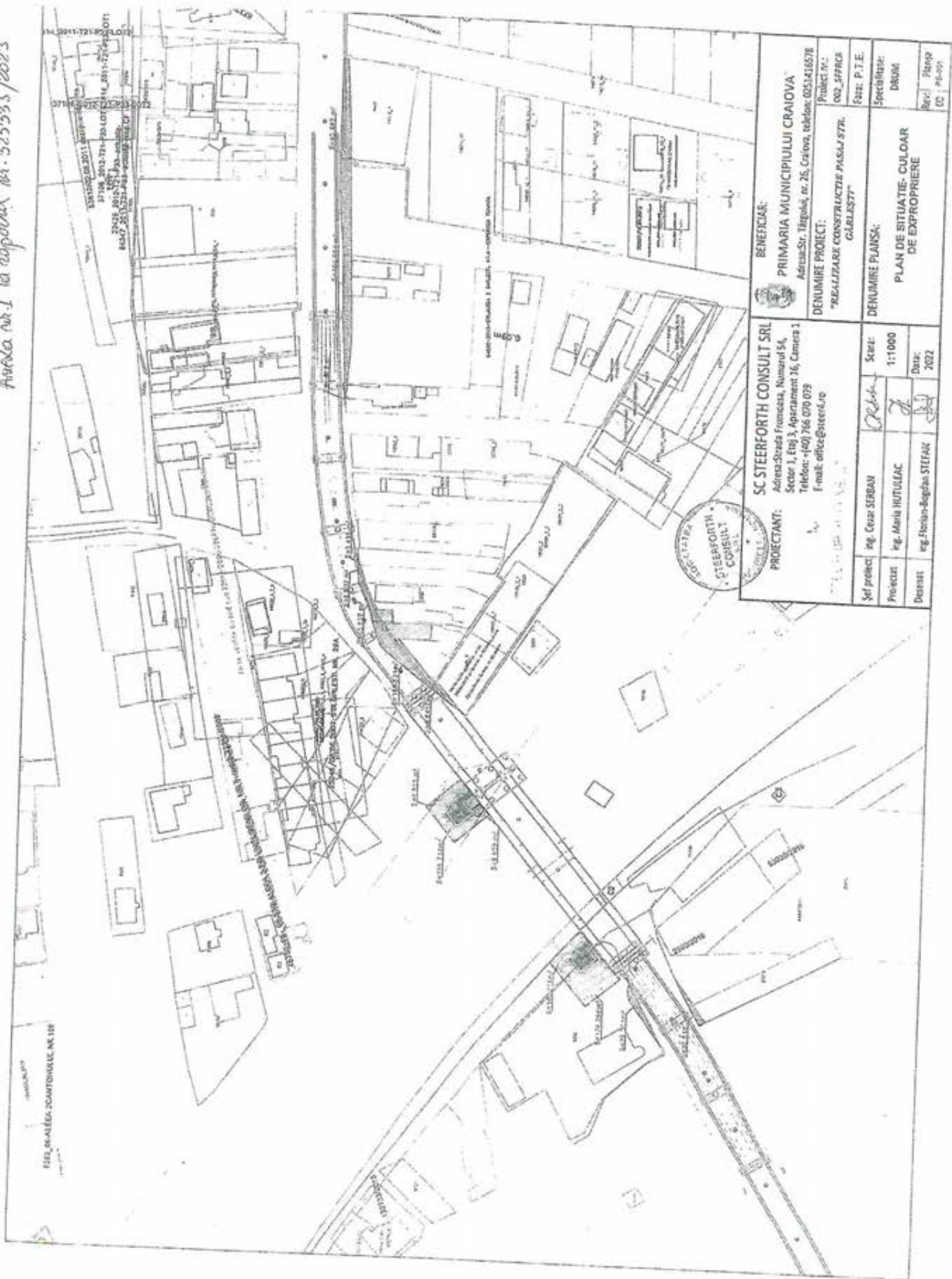


11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Str. Gârlești, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristi Goga Nicolae	Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 72	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.74	Banu Maria	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
15	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.76	Stoenescu Spiridon	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 80	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 53 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Lucian Costin DINDIRICĂ



Anexa nr.1 la raportul nr. 325333/2023



<b>PROIECTANT:</b> SC STERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Franceza, Numerul 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 36, Camera 1 Telefon: +407 768 070 079 E-mail: office@sterf.r.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Târgului, nr. 26, Craiova, telefon: 0251416578	
<b>PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJ STR. GĂRLĂȘTI"		Proiect nr.: 002_APR08 Scara: P.T.E. Specialitate: DRUM	
Șef proiect: Ing. Cozai SERBAN		Denumire Planșă: PLAN DE SITUAȚIE - CURȘOAR DE EXPROPRIERE	
Proiectat: Ing. Maria HUTULEAC		Scara: 1:1000	
Desinat: Ing. Horia Bogdan STEFAN		Data: 2022	

ES22\_BALILEA - SCUTONILEC, NR 128

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 204844 Craiova

Nr. cerere	227177
Ziua	05
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare  
100159070684



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Gîrlești, Nr. 70, Jud. Dolj, fost nr . 84

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	204844	Din acte: 455 Masurata: 454	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	204844-C1	Loc. Craiova, Str Gîrlești, Nr. 70, Jud. Dolj, fost nr . 84	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:113 mp; CASA DE LOCUIT - PARTER: P - 4 CAMERE, 2 BAI, 2 HOLURI, BUCATARIE, CAMARA E (ETA) PARTIAL) - 1 CAMERA SU=99.50MP ST=99.50MP
A1.2	204844-C2	Loc. Craiova, Str Gîrlești, Nr. 70, Jud. Dolj, fost nr . 84	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; CONSTRUCTIE ANEXA CU 1 CAMERA SU=8.88MP ST=8.88MP
A1.3	204844-C3	Loc. Craiova, Str Gîrlești, Nr. 70, Jud. Dolj, fost nr . 84	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8 mp; PATUL

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>65077 / 07/10/2010</b>	
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR 5190, din 25/03/2009 emis de JUDECATORIA CRAIOVA in Dosar nr.21426/215/2008;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/2 1) PASTITA ION	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>28575 / 28/04/2011</b>	
Act Notarial nr. CONTRACT DE INTRETINERE 783, din 26/04/2011 emis de BNP DRAGUSIN DF;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) PASTITA ION 2) PASTITA MARIA	A1, A1.1, A1.2, A1.3

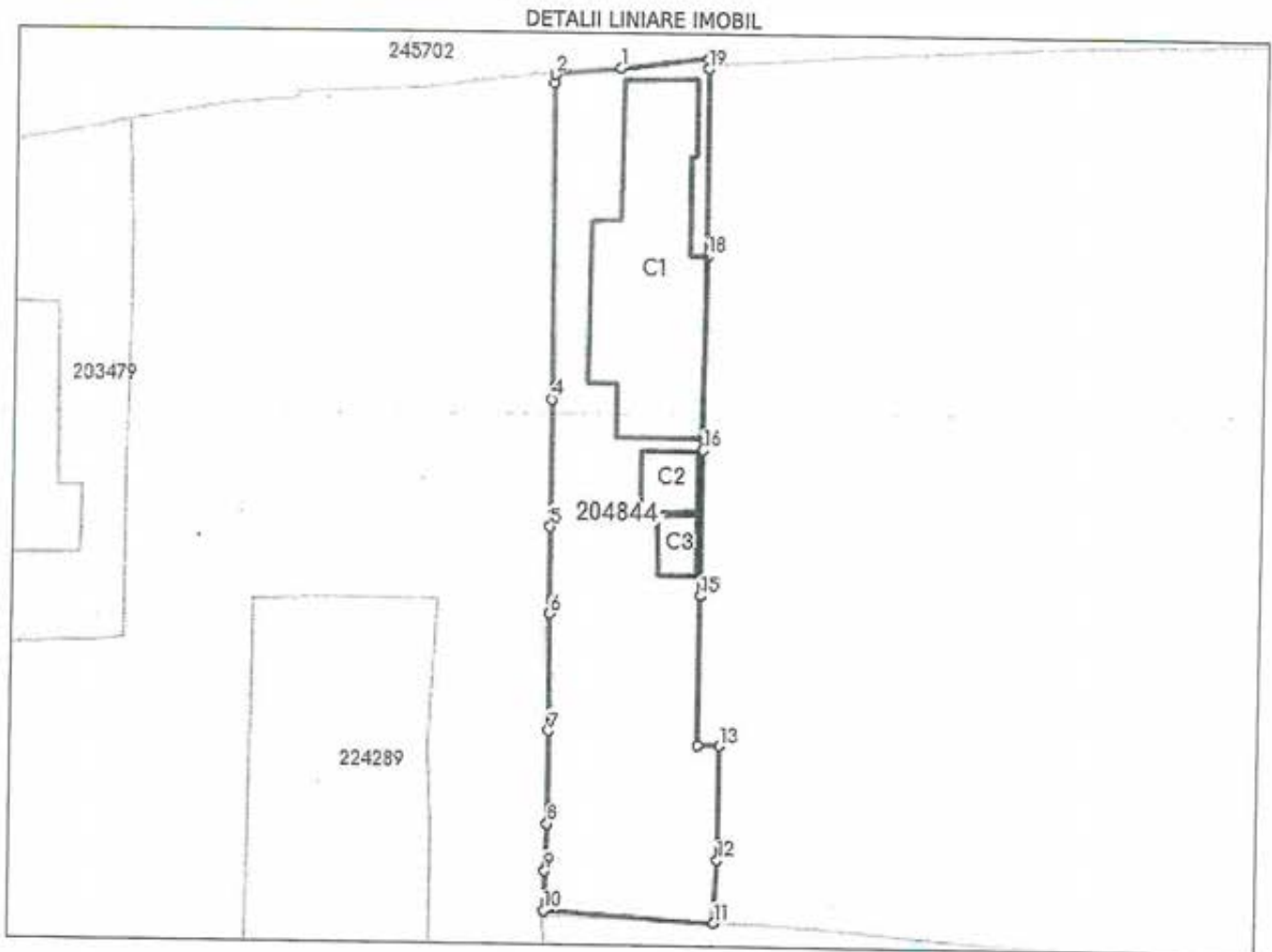
**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>28575 / 28/04/2011</b>	
Act Notarial nr. CONTRACT DE INTRETINERE 783, din 26/04/2011 emis de BNP DRAGUSIN DF;	
C1 Intabulare, drept de HABITATIE 1) PASTITA IOANA	A1, A1.1, A1.2, A1.3

**Teren**

Nr cadastral	Sùprafața (mp)*	Observații / Referințe
204844	Din acte: 455 Masurata: 454	

\* 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	454	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	204844-C1	construcții de locuințe	113	Cu acte	S. construita la sol:113 mp; CASA DE LOCUIT - PARTER: P - 4 CAMERE, 2 BAI, 2 HOLURI, BUCATARIE, CAMARA E (ETAJ PARTIAL) - 1 CAMERA SU=99.50MP ST=99.50MP
A1.2	204844-C2	construcții anexa	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp; CONSTRUCTIE ANEXA CU 1 CAMERA SU=8.88MP ST=8.88MP
A1.3	204844-C3	construcții anexa	8	Cu acte	S. construita la sol:8 mp; PATUL

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.44
2	3	0.449
3	4	14.322
4	°	Ø3Ø
°	OE	° .0ØOE
OE	Ø	OE91OE
Ø	Ł	° .4Ø8
Ł	9	2.Ø8Ł
9	10	2.3ØE
10	11	10.04OE
11	12	3.ØØOE
12	13	OEØB°
13	14	1.2Ł
14	1°	Ł.ØØOE
1°	1OE	Ł.494
1OE	1Ø	0.Ø
1Ø	1Ł	10.° 4°
1Ł	19	10.ØØØ
19	20	0.° 4°
20	1	° .1Ø

\*\* 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 funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciara 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](http://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,

05/10/2023, 14:55



EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU 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		EVALUĂRI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI		

Nr. raport	2023100907	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

**RAPORT DE EVALUARE**  
- PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

COPIE

C.I.C-12

Nr. 353/541

13 Luna 10 Anul 2023

Anexe

Nume proprietar actual	CRAIOVEANU LEONARD LAURENTIU, CRAIOVEANU ILEANA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 35,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 368 mp și construcțiile 20277-C1 Lociușă și 20277-C2 Anexe
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 78, fost nr. 92, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	20277
Carte Funciară	232491
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR  
Autorizație ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Către:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

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 *terenul intravilan, în suprafața de 35,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 368 mp și construcțiile 20277-C1 Locuință și 20277-C2 Anexe, identificat cu nr. cad. 20277, înscris în Cartea Funciară nr. 232491 UAT 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 evidentiază 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 exproprierei proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".*

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.



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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 7 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	CRAIOVEANU LEONARD LAURENTIU, CRAIOVEANU ILEANA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 35,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 368 mp și construcțiile 20277-C1 Locuință și 20277-C2 Anexe
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 78, fost nr. 92, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	20277
Carte Funciară	232491
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>4.200,00 lei, echivalent a 846,25 euro</b>  (35,00 mp X 120,00 lei/mp = 4.200,00 lei, echivalent cu, 35,00 mp X 24,18 euro/mp = 846,25 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 intabulării*
- 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 Blănarit



## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
9	8
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>11</b>
1.1. EVALUATOR	11
1.2. CLIENT	11
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETAR	11
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	11
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	11
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	12
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	12
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	12
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	12
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	13
1.11.1. <i>Etapete parcurse în procesul de documentare</i>	13
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	14
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	14
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	14
1.12. SURSELE DE INFORMARE	15
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	15
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	15
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	15
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	16
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>17</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	17
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	17
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	18
<b>3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>19</b>
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	21
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>21</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	21
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>24</b>
ANEXE	26

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și CRAIOVEANU LEONARD LAURENTIU, CRAIOVEANU ILEANA
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține persoanelor fizice CRAIOVEANU LEONARD LAURENTIU, CRAIOVEANU ILEANA
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan curți construcții, în suprafața de 35,00 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 368 mp și construcțiile 20277-C1 Locuință și 20277-C2 Anexe, identificat cu nr. cad. 20277, înscris în Cartea Funciară nr. 232491 UAT Craiova
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 78, fost nr. 92, jud. Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".  Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții

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

	<p>"Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p><b>Scopul evaluării</b></p>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat</u> și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</p>
<p><b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b></p>	<p><b>SEV 100 pct. 60.1:</b> "O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> 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, <i>evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.</i>"</p> <p><b>SEV 100 pct. 60.2:</b> „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.”</p>
<p><b>Tipul valorii estimate</b></p>	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</i></p> <p><i>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</i></p>

*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 definite astfel:

**„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunostință 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

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

<b>Valori rezultate</b>	<b>4.200,00 lei, echivalent a 846,25 euro</b> (35,00 mp X 120,00 lei/mp = 4.200,00 lei, echivalent cu, 35,00 mp X 24,18 euro/mp = 846,25 euro)
-------------------------	---

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**



Evaluador autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii emisiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

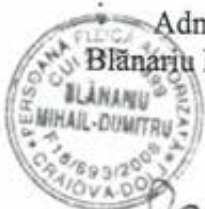
**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTRERINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat droid.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**





## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

persoanele fizice CRAIOVEANU LEONARD LAURENTIU, CRAIOVEANU ILEANA

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanelor fizice CRAIOVEANU LEONARD LAURENTIU, CRAIOVEANU ILEANA

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 35,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 368 mp și construcțiile 20277-C1 Locuință și 20277-C2 Anexe, identificat cu nr. cad. 20277, înscris în Cartea Funciară nr. 232491 UAT Craiova.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 78, fost nr. 92, jud. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții

## **1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII**

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "*Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)*", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## **1.8. SCOPUL EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "*Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)*".

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

## **1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022**

*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 ca 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.”

## **1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII**

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

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

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 232491 UAT Craiova, nr. cerere 227178 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

– Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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



## **1.12. SURSELE DE INFORMARE**

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## **1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.13.1. Ipoteze**

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "*Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)*", și atasate la prezentul raport;
- 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.

### **1.13.2. Ipoteze speciale**

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

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

Legea expropriării prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. 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.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blăniaru Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

**Evaluator autorizat**

**Blăniaru Mihail-Dumitru**

Legitimă Nr. 10737  
Valabil 2023



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C a Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 78, fost nr. 92, jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleu aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C





*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă  
 Retea urbană de apă: existentă  
 Retea urbană de gaze: existentă  
 Retea urbană de canalizare: existentă  
 Retea urbană de telefonie: existentă  
 Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

**2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

35,00 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 368 mp și construcțiile 20277-C1 Locuință și 20277-C2 Anexe

*Nr. cad.*

20277

*Carte Funciară*

232491, UAT Craiova

*Zona C de amplasament*

Zona C

*Categoria de folosință*

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții

### **3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE**

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

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

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

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

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

#### **3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona C, mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona C, mediană.

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

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

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

#### **3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este așezată în Campia 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 situației 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

---

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca acestia 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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

---

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI**

---

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

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

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

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

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

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

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

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 7 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:**

Nume proprietar actual	CRAIOVEANU LEONARD LAURENTIU, CRAIOVEANU ILEANA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 368 mp și construcțiile 20277-C1 Locuință și 20277-C2 Anexe
Imobil actual din care face parte	368
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 78, fost nr. 92, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	20277
Carte Funciară	232491
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>4.200,00 lei, echivalent a 846,25 euro</b>  (35,00 mp X 120,00 lei/mp = 4.200,00 lei, echivalent cu, 35,00 mp X 24,18 euro/mp = 846,25 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 intabulării

*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.*

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.

## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 7 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:*

Nume proprietar actual	CRAIOVEANU LEONARD LAURENTIU, CRAIOVEANU ILEANA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 368 mp și construcțiile 20277-C1 Locuință și 20277-C2 Anexe
Imobil actual din care face parte	368
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 78, fost nr. 92, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	20277
Carte Funciară	232491
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>4.200,00 lei, echivalent a 846,25 euro</b> (35,00 mp X 120,00 lei/mp = 4.200,00 lei, echivalent cu, 35,00 mp X 24,18 euro/mp = 846,25 euro)

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTREPRINDERI, 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**





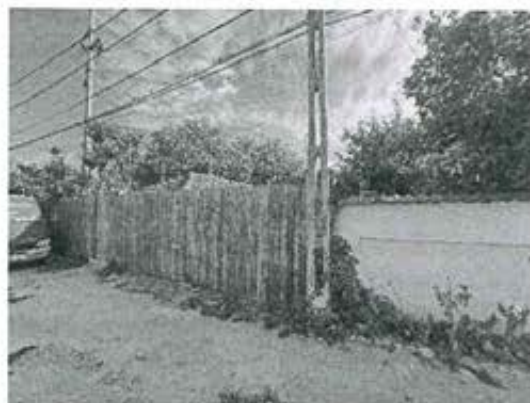
## ANEXE

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

**Anexa 1 · Calcule**

<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 35,00 mp,
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 78, fost nr. 92, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i></b>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<p style="text-align: center;"><b>4.200,00 lei, echivalent a 846,25 euro</b></p> <p style="text-align: center;">(35,00 mp X 120,00 lei/mp = 4.200,00 lei,                      echivalent cu,                      35,00 mp X 24,18 euro/mp = 846,25 euro)</p>

**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 232491 UAT Craiova, nr. cerere 227178 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225 / 03 .10.2023

### Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai-căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

#### 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



EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU 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		EVALUĂRI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI		

Nr. raport	2023100908	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

COTIE 353555  
13 10 2023

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Nume proprietar actual	STANCA DAN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 45,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 958 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Aleea II Gârlești, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona
Nr. cad.	14019/1
Carte Funciară	215566
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR  
Autorizație ANEVAR nr. 10737

## SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

Etapetele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan, în suprafața de 45,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 958 mp, identificat cu nr. cad. 14019/1, înscris în Cartea Funciară nr. 215566 UAT 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 evidentiază 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".*

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.



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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 8 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	STANCA DAN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți constructii, cu suprafata de 45,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafata de 958 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Aleea II Gârlești, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona
Nr. cad.	14019/1
Carte Funciară	215566
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>5.400,00 lei, echivalent a 1.088,03 euro</b>  (45,00 mp X 120,00 lei/mp = 5.400,00 lei, echivalent cu, 45,00 mp X 24,18 euro/mp = 1.088,03 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 intabulării*

*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 Blănariu



## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	10
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	11
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	11
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11.1. <i>Etapile parcurse în procesul de documentare</i>	12
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	13
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	13
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	14
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>16</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	17
<b>3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>18</b>
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>20</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
ANEXE	25

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și persoana fizică STANCA DAN
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține STANCA DAN
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan curți construcții, în suprafața de 45,00 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 958 mp, identificat cu nr. cad. 14019/1, înscris în Cartea Funciară nr. 215566 UAT Craiova
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Aleea II Gârlești, jud. Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	<p>Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</p> <p>Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții</p> <p>"Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>

Scopul evaluării	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</u></p>
Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022	<p><i>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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe."</i></p> <p><i>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."</i></p>
Tipul valorii estimate	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</i></p> <p><i>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</i></p> <p><i>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.</i></p>

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 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valori rezultate

**5.400,00 lei, echivalent a 1.088,03 euro**

(45,00 mp X 120,00 lei/mp = 5.400,00 lei,

echivalent cu

45,00 mp X 24,18 euro/mp = 1.088,03 euro)



BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,  
Blănarium Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat  
Blănarium Mihail-Dumitru

## CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii emisiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, considerându-le nepărținitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

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

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prelabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat drit.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



## 1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

### 1.1. EVALUATOR

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

### 1.2. CLIENT

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

### 1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

persoana fizică STANCA DAN

Alți utilizatori: Nu este cazul

### 1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice STANCA DAN

### 1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

Data raportului: 06.10.2023;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 06.10.2023;

Curs BNR valabil la data de: 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### 1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 45,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 958 mp, identificat cu nr. cad. 14019/1, înscris în Cartea Funciară nr. 215566 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Aleea II Gârlești, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan curți construcții



## 1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## 1.8. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

*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 ca 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."

## 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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. Această, 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”*

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 2155664 UAT Craiova, nr. cerere 227182 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

– Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## 1.12. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## 1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

### 1.13.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atasate la prezentul raport;
- 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.

### 1.13.2. Ipoteze speciale

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

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

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. 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.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrador,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății  
Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru**



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona a Mun. Craiova, Aleea II Gârlești, jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleo aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă  
Retea urbană de apă: existentă  
Retea urbană de gaze: existentă  
Retea urbană de canalizare: existentă  
Retea urbană de telefonie: existentă  
Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

### **2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

45,00 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 958 mp

*Nr. cad.*

14019/1

*Carte Funciară*

215566, UAT Craiova

*Zona de amplasament*

Zona

*Categoria de folosință*

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții

### 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

#### 3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### 3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este așezată în Campia 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 situației 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

---

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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

---

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI**

---

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*”

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 8 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	STANCA DAN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 45,00 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 958 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Aleea II Gârlești, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona
Nr. cad.	14019/1
Carte Funciară	215566
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>5.400,00 lei, echivalent a 1.088,03 euro</b> (45,00 mp X 120,00 lei/mp = 5.400,00 lei, echivalent cu, 45,00 mp X 24,18 euro/mp = 1.088,03 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 intabulării*

*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.*

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.

## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 8 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023*, se estimează ținând cont de *"Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023"*, anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	STANCA DAN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 45,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 958 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Aleea II Gârlești, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona
Nr. cad.	14019/1
Carte Funciară	215566
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabile începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	5.400,00 lei, echivalent a 1.088,03 euro (45,00 mp X 120,00 lei/mp = 5.400,00 lei, echivalent cu, 45,00 mp X 24,18 euro/mp = 1.088,03 euro)

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTRERINDERI, 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



## ANEXE

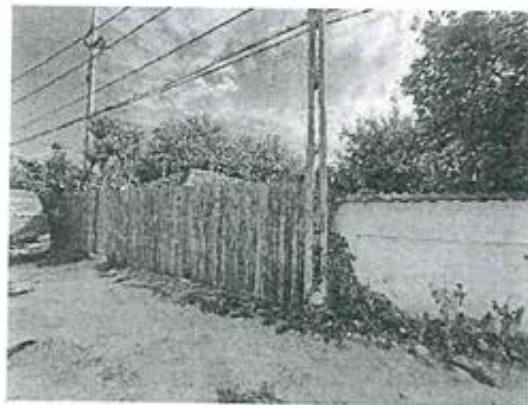
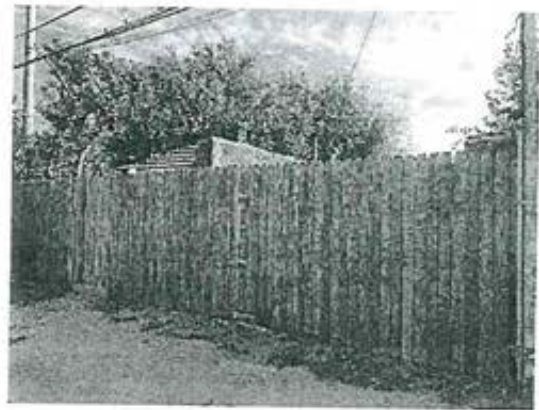
- Anexa 1    Calcule
- Anexa 2    Fotografii
- Anexa 3    Documente de proprietate.

**Anexa 1    Calcule**

Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 45,00 mp,
Adresa imobil	Mun. Craiova, Aleea II Gârlești, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>5.400,00 lei, echivalent a 1.088,03 euro</b> (45,00 mp X 120,00 lei/mp = 5.400,00 lei, echivalent cu, 45,00 mp X 24,18 euro/mp = 1.088,03 euro)



**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 2155664 UAT Craiova, nr. cerere 227182 din 05.10.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225 / 03 .10.2023

### Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

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.490

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3. Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4. 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.5. Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6. 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.7. 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.8. 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9. 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.10. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

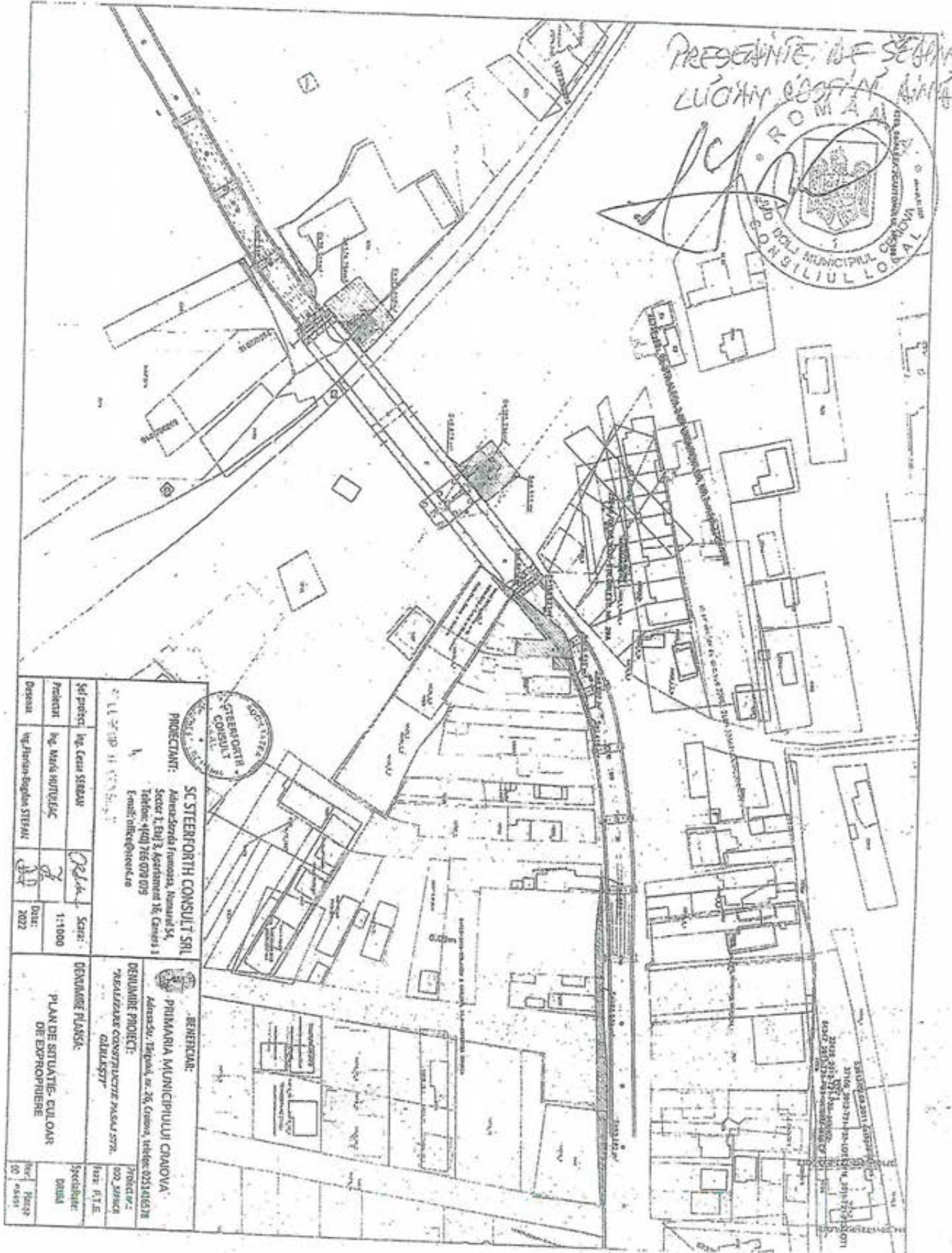
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MULESCU

PREZENTIE DE SEPARATA  
LUCRUL ESTE IN APLINACI



<b>PRODUCANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Avandezdră Ionescu, Neamț 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 36 Camera 3 Telefon: +400 765 078 079 E-mail: info@steeorth.ro		<b>PROIECTANT:</b> Ing. Csaba STEBAN Ing. Maria HUTUȘAC Ing. Florin Bogdan STEBAN	
<b>SCHEMĂ DE PROIECTARE:</b> SCHEMĂ DE PROIECTARE		Scară: 1:1000 Data: 2022	
<b>DENUMIRE PROIECT:</b> REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJULUI CALĂȘTI			
<b>PROIECTANT:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CIAOVĂ Adresa: Șosea, Târguș, nr. 26, Cioclovani, Județ 0251416178 Proiect nr.: 002/2023 Data: 01.11.2023			
<b>PLAN DE SITUAȚIE - CUI OARE DE EXPROPRIERE</b>			
Nr. Planșă: 01 Data: 2023		Specie: Denumire	

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unifatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciar	Suprafata expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	3 Stoenușcu Spiridon Stoenușcu Vasilica	4 Curți construcții	5 215159	6 215159	7 Teren în suprafață de 12 mp	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radu Nicolina Radu Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 52, fost nr.68	Porumbolu Tina	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârleşti, nr.54, fost nr.70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârleşti, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârleşti, nr. 70 fost nr.84	Pastîța Ion Pastîța Ion Pastîța Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârleşti, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârleşti	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plaiul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

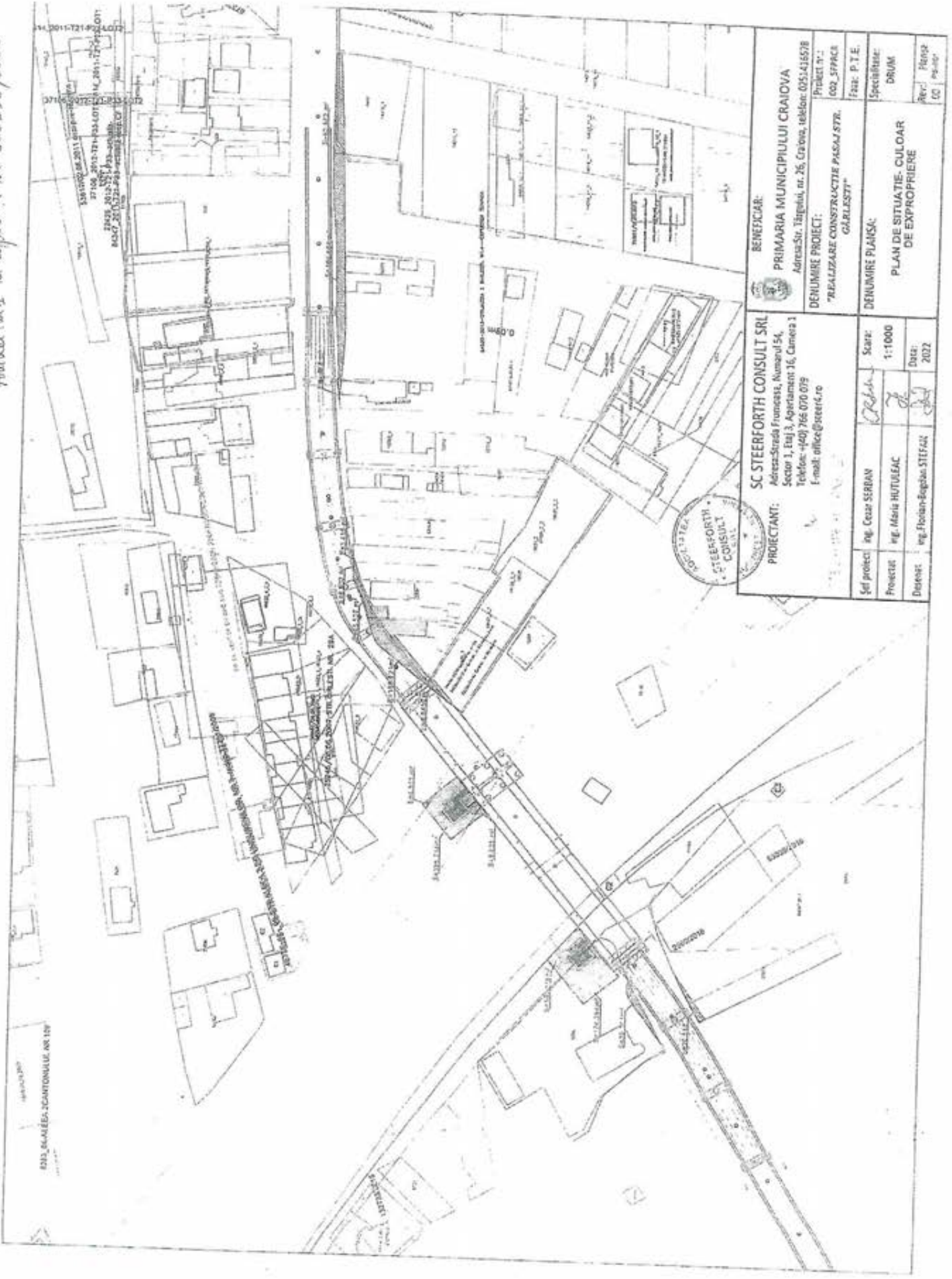


11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Goga Aurel Goga Octavian Cristî Goga Nicolae	Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str: Gîrlești, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Dolj	Mun. Craiova	Str: Gîrlești, nr. 72	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	Dolj	Mun. Craiova	Str: Gîrlești, nr.74	Banu Maria	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Dolj	Mun. Craiova	Str: Gîrlești, nr.76	Stoenscu Spiridon	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
16	Dolj	Mun. Craiova	Str: Gîrlești, nr. 80	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 53 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Lucian Costin DINDIRICĂ



Adresa nr.1 la raportul nr. 325333/2023



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Frumusesti, Numarul 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +40 766 070 079 E-mail: office@steerth.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Târgului, nr. 26, Craiova, telefon: 0251416578	
<b>PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCTIEI PASAJA STR. GARLESTII"		PROIECT NR.: COD_SIFRICE Faza: P.T.E. Specificatie: DRUM	
Șef proiect: Ing. Cezar SERBAN Proiectat: Ing. Maria HUTULEAC Desenat: Ing. Florian-Eugen STIFAN		Denumire planșă: PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE	
Scară: 1:1000 Data: 2022		Rec: [Signature] CC: [Signature]	





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 215566 Craiova

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:29775

Adresa: Loc. Craiova, Al li Girlesti, Nr. 82, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 14019/1	958	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1175 / 23/06/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4553/2003 emis de NP Dana Tomita;		
B1	Intabulare; drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STANCA DAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 29775)	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 14019/1	958	

\* 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	958	-	-	-	

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](http://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,

05/10/2023, 14:55



<b>EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> 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	<b>EVALUĂRI BUNURI MOBILE</b>
<b>EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI</b>		

<b>Nr. raport</b>	<b>2023100909</b>	<b>din</b>	<b>06.10.2023</b>
-------------------	-------------------	------------	-------------------

<b>Nota de comandă</b>	<b>336225</b>	<b>din</b>	<b>03.10.2023</b>
------------------------	---------------	------------	-------------------

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
Nr. 353741  
Ziua 13 Luna 10 Anul 2023  
Anexe

**RAPORT DE EVALUARE**  
**- PROPRIETATE IMOBILIARĂ -**

<b>Nume proprietar actual</b>	GOGA AUREL, GOGA OCTAVIAN CRISTI și GOGA NICOLAE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 203,00 mp,
<b>Imobil actual din care face parte</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 1847 mp din măsuratori și construcțiile 9208-C1 Casa P+2 și 9208-C2 Anexa magazie (atelier)
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 25, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	9208
<b>Carte Funciară</b>	215176
<b>UAT</b>	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR  
Autorizație ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Către:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

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 *terenul intravilan, în suprafața de 203,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 1847 mp din măsuratori și construcțiile 9208-C1 Casa P+2 și 9208-C2 Anexa magazie (atelier), identificat cu nr. cad. 9208, înscris în Cartea Funciară nr. 215176 UAT 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 exproprierei proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".*

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.

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 11 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	GOGA AUREL, GOGA OCTAVIAN CRISTI și GOGA NICOLAE
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 203,00 mp (174 mp și 29 mp)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 1847 mp din măsuratori și construcțiile 9208-C1 Casa P+2 și 9208-C2 Anexa magazie (atelier)
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 25, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	9208
Carte Funciară	215176
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023</i> (anexa A8)	320,00 lei/mp (64,48 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>64.960,00 lei, echivalent a 13.089,44 euro</b>  (203,00 mp X 320,00 lei/mp = 24.360,00 lei, echivalent cu, 203,00 mp X 64,48 euro/mp = 13.089,44 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 intabulării*

*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 Blănarțu





## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b>	<b>5</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>8</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	10
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	11
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	11
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11.1. <i>Etapile parcurse în procesul de documentare</i>	12
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	13
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	13
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	14
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>16</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	17
<b>3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>18</b>
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>20</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
<b>ANEXE</b>	<b>25</b>

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și persoanele fizice GOGA AUREL, GOGA OCTAVIAN CRISTI și GOGA NICOLAE
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține GOGA AUREL, GOGA OCTAVIAN CRISTI și GOGA NICOLAE
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan curți construcții, în suprafața de 203,00 mp (174 mp și 29 mp), face parte din imobilul compus din terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 1847 mp din măsuratori și construcțiile 9208-C1 Casa P+2 și 9208-C2 Anexa magazie (atelier), înscris în Cartea Funciară nr. 215176 UAT Craiova
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 25, jud. Dolj
<b>Utilizare existentă</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".  Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții

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

	<p>"Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p><b>Scopul evaluării</b></p>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</u></p>
<p><b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b></p>	<p><b>SEV 100 pct. 60.1:</b> "O „<i>deviere de la standarde</i>” reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> 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, <i>evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.</i>"</p> <p><b>SEV 100 pct. 60.2:</b> „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.”</p>
<p><b>Tipul valorii estimate</b></p>	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</i></p> <p><i>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</i></p>

*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 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

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

<b>Valori rezultate</b>	<b>64.960,00 lei, echivalent a 13.089,44 euro</b>  (203,00 mp X 320,00 lei/mp = 24.360,00 lei, echivalent cu, 203,00 mp X 64,48 euro/mp = 13.089,44 euro)
-------------------------	---

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**



Evaluador autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii emisiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat drit.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

persoanele fizice GOGA AUREL, GOGA OCTAVIAN CRISTI și GOGA NICOLAE

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanelor fizice GOGA AUREL, GOGA OCTAVIAN CRISTI și GOGA NICOLAE

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 203,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 1847 mp din măsurători și construcțiile 9208-C1 Casa P+2 și 9208-C2 Anexa magazie (atelier), identificat cu nr. cad. 9208, înscris în Cartea Funciară nr. 215176 UAT Craiova.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 25, jud. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții



## 1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## 1.8. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

*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 ca 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."

## 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 cunostință 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent și fără constrângere”**

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 215176 UAT Craiova, din 05.10.2023, nr. cerere 842263 din 02.04.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

– Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## **1.12. SURSELE DE INFORMARE**

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## **1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.13.1. Ipoteze**

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "*Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)*", și atasate la prezentul raport;
- 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 initial.

### **1.13.2. Ipoteze speciale**

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

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

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea comonentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

**Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru**



**Evaluatorul proprietății  
Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru**



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona B Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 25, jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleu aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă

Retea urbană de apă: existentă

Retea urbană de gaze: existentă

Retea urbană de canalizare: existentă

Retea urbană de telefonie: existentă

Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

**2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

203,00 mp (174 mp și 29 mp)

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 1847 mp din măsuratori și construcțiile 9208-C1 Casa P+2 și 9208-C2 Anexa magazie (atelier)

*Nr. cad.*

9208

*Carte Funciară*

215176, UAT Craiova

*Zona de amplasament*

Zona B

*Categoria de folosință*

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții

### **3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE**

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

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

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

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

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

#### **3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### **3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**

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



Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca acestia 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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI**

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*”

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

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

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

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

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

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

**Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 11 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar actual</b>	GOGA AUREL, GOGA OCTAVIAN CRISTI și GOGA NICOLAE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 203,00 mp, (174 mp și 29 mp)
<b>Imobil actual din care face parte</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 1847 mp din măsuratori și construcțiile 9208-C1 Casa P+2 și 9208-C2 Anexa magazie (atelier)
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 25, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	9208
<b>Carte Funciară</b>	215176
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</b>	320,00 lei/mp (64,48 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>64.960,00 lei, echivalent a 13.089,44 euro</b>  (203,00 mp X 320,00 lei/mp = 24.360,00 lei, echivalent cu, 203,00 mp X 64,48 euro/mp = 13.089,44 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 intabulării*

*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.*

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.

## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 11 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”, anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar actual</b>	GOGA AUREL, GOGA OCTAVIAN CRISTI și GOGA NICOLAE
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți constructii, cu suprafata de 203,00 mp (174 mp și 29 mp)
<b>Imobil actual din care face parte</b>	Teren intravilan curți constructii, cu suprafata de 1847 mp din măsuratori și construcțiile 9208-C1 Casa P+2 si 9208-C2 Anexa magazie (atelier)
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 25, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Nr. cad.</b>	9208
<b>Carte Funciară</b>	215176
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</b>	320,00 lei/mp (64,48 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>64.960,00 lei, echivalent a 13.089,44 euro</b> (203,00 mp X 320,00 lei/mp = 24.360,00 lei, echivalent cu,

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

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blănarău Mihail-Dumitru**

Legătura Nr. 10737  
Valabil 2023  
Specialitatea: E. EPI, EUM

## ANEXE

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

**Anexa 1    Calcule**

<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 203,00 mp,
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 25, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona B
<b>Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i></b>	320,00 lei/mp (64,48 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>64.960,00 lei, echivalent a 13.089,44 euro</b> (203,00 mp X 320,00 lei/mp = 24.360,00 lei, echivalent cu, 203,00 mp X 64,48 euro/mp = 13.089,44 euro)



**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 215176 UAT Craiova, din 05.10.2023, nr. cerere 842263 din 02.04.2023;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225 / 03 .10.2023

## Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai-căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

### 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.490

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4.** 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.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** 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.7.** 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.8.** 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** 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.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

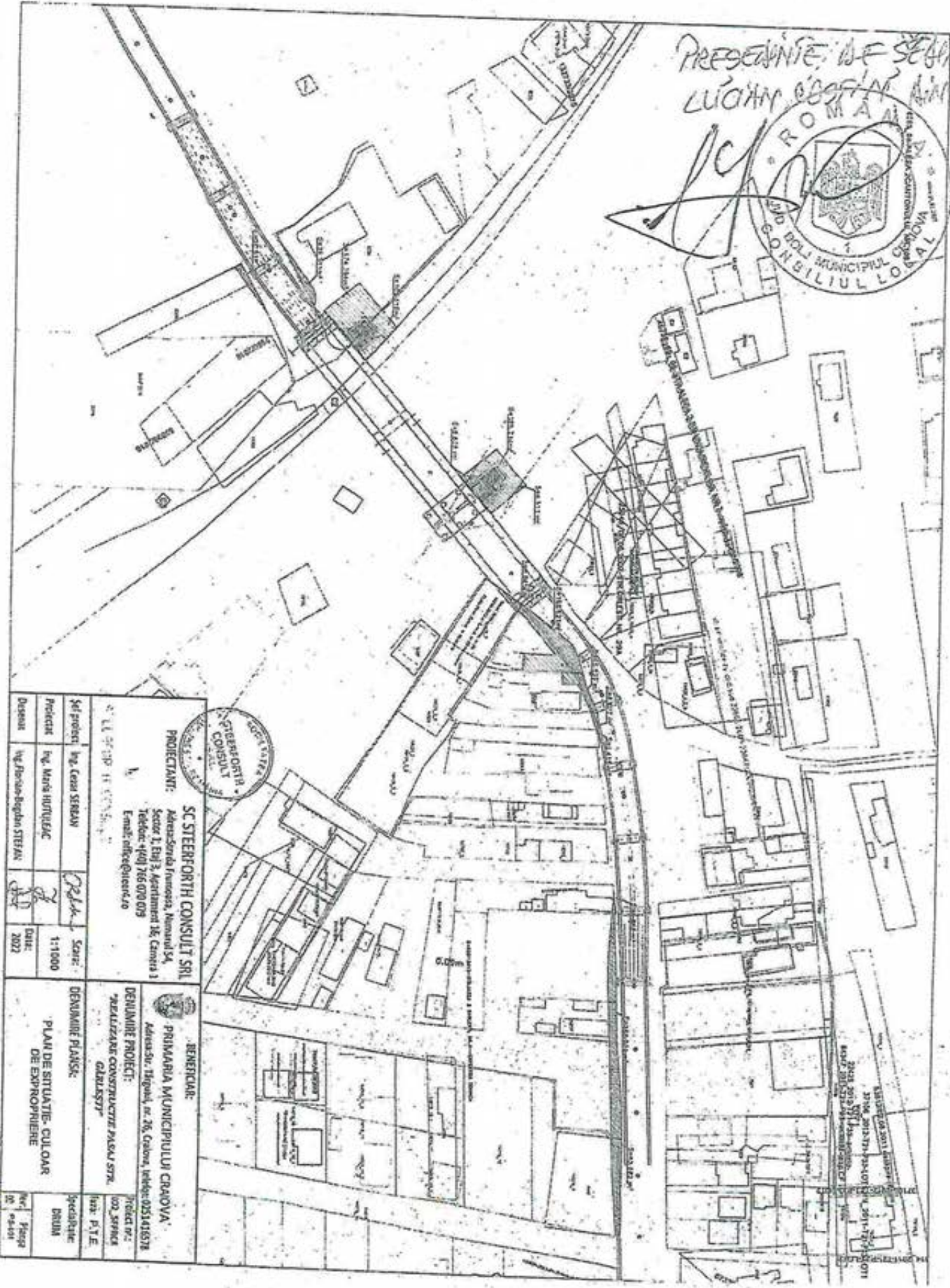
**Lucian Costin DINDIRICĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÎREA NR. 490/2023

PREZENTIE DE SECURITATE  
LUCRU DE SECURITATE



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Roman, Roman, Iasi, Sector 1, Etaj 3, Apartament de Camera 1 Telefon: +40736 070 079 Email: office@steerforth.ro		<b>REVENICIAR:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Mihail, nr. 26, Craiova, telefon: 0251418178	
Nr. proiect: 14 Proiectat de: Ing. Maria IURCIAC Desenat de: Ing. Dorina-Bogdana STEFAN	Scară: 1:1000 Data: 2022	DENUMIRE PROIECT: "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJULUI SPTM CALĂȘESCU"	Denumire planșă: PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIETARE
Ing. Dorina-Bogdana STEFAN	Data: 2022	Ing. P.T.E. Ing. P.T.E. Ing. P.T.E.	Ing. P.T.E. Ing. P.T.E. Ing. P.T.E.

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciar	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	3 Stoenescu Spiridon Stoenescu Vasilica	4 Curți construcții	5 215159	6 215159	7 Teren în suprafață de 12 mp	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr: 52, fost nr.68	Porumboiu Tina	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2-anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.54, fost nr.70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.58 fost nr. 74	Bizozi Florin Adrian Bizozi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 70 fost nr.84	Pasțita Ion Pasțita Ion Pasțita Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârlești	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plaiul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

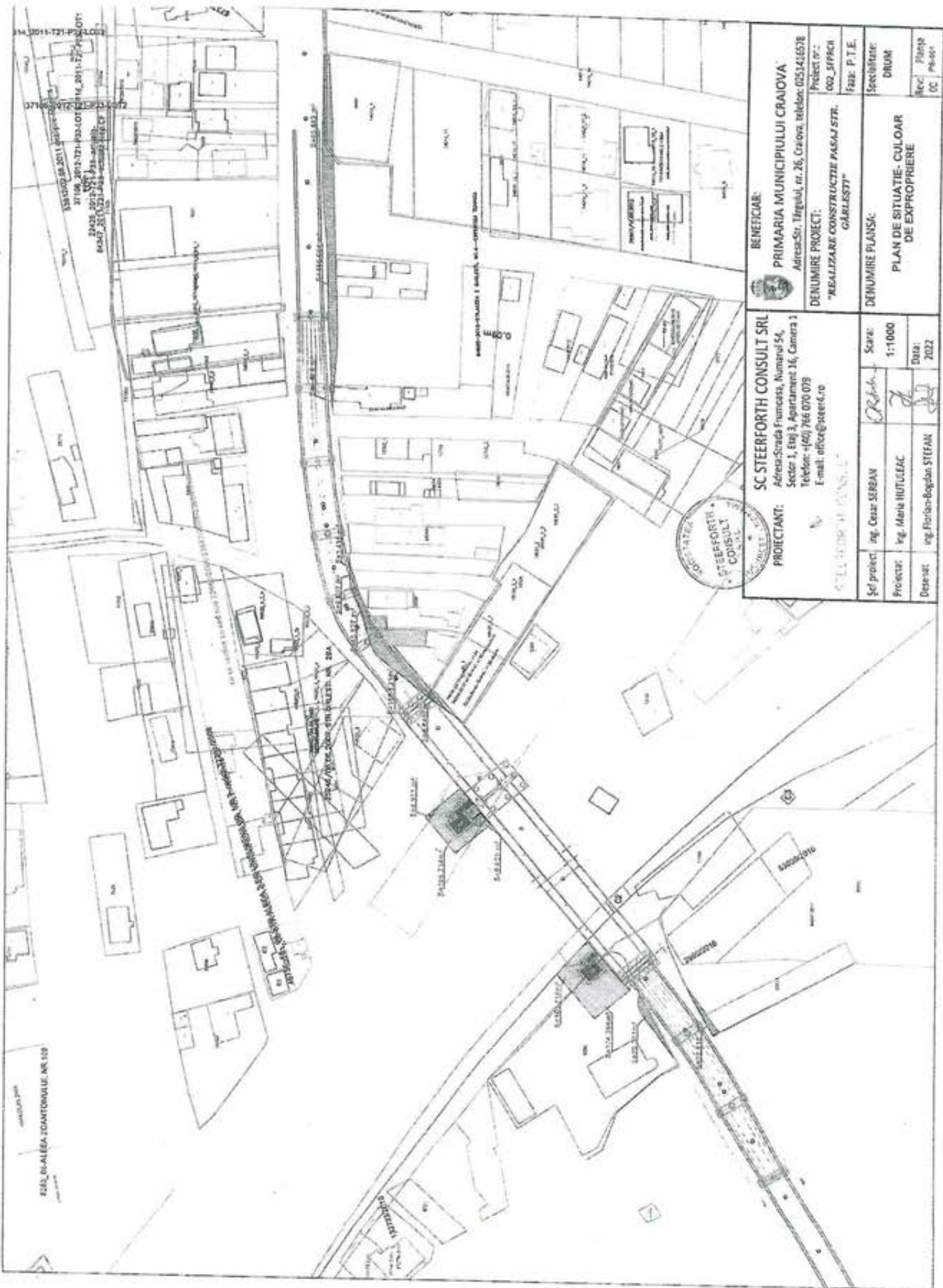


11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Str. Gîrleşti, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristî Goga Nicolae	Curţi construcţii	9208	215176	Teren în suprafaţă de 174 mp şi în suprafaţă de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafaţă de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 72	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafaţă de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr.74	Banu Maria	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafaţă de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
15	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr.76	Stoenu Spiridon	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafaţă de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrleşti, nr. 80	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafaţă de 53 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
Lucian Costin DINDRICA



Anexa nr.1 la raportul nr. 525333/2023



<b>BENEFICIAR:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Târgului, nr. 26, Craiova, telefon: 0251416578		<b>PROIECTANT:</b> SC STEEFFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Franceza, Numarul 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +(40) 766 070 079 E-mail: office@steef4.ro	
<b>DENUMIRE PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJULUI GĂRLĂȘTI"		Proiect nr.: 002_SPPRCH Fază: P.T.E. Specimens: DRUM Reviz: Planșă CC: PR-001	
<b>DENUMIRE PLANȘĂ:</b> PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE		Scara: 1:1000 Data: 2022	
Sol proiect:	ing. Cezar SERBAN	Scara:	1:1000
Proiectat:	ing. Maria HUTULEAC	Data:	2022
Desenat:	ing. Florian-Bogdan STEFAN		

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 215176 Craiova

Nr. cerere	227181
Ziua	05
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare  
100159071019



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10485

Adresa: Loc. Craiova, Str Gîrlești, Nr. 25, Jud. Dolj, (fosta Arges)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 9208	Din acte: 1.983 Masurata: 1.847	S din act -1983,4 mp.

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 9208-C1	Loc. Craiova, Str Gîrlești, Nr. 81, Jud. Dolj, (fosta Arges)	S. construita la sol:219 mp; C 1 - casa P+2 cu Sc-219,46 mp.
A1.2	CAD: 9208-C2	Loc. Craiova, Str Gîrlești, Nr. 81, Jud. Dolj, (fosta Arges)	S. construita la sol:100 mp; C 1- anexa -magazie (atelier) cu Sc-100 mp.sı Su-87 mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1066 / 30/01/2001</b>		
Sentinta Civila nr. 3098/1995 emis de Judecatoria Craiova (Autorizatia de construire nr. 875/96- Primaria Craiova):		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2 1) GOGA AUREL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10485)	A1, A1.1, A1.2 / B.3, B.4
<b>36183 / 17/04/2013</b>		
Act Administrativ nr. CNS nr. 15896, din 27/06/2003 emis de PRIMARIA MUN. CRAIOVA;		
B2	se noteaza schimbarea numarului postal al imobilului de sub A 1 in sensul ca in loc de nr. 81 se va citi nr. 25.	A1, A1.1, A1.2
<b>283536 / 19/12/2019</b>		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR.337, din 19/12/2019 emis de Notar Public Diaconu Cristian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) GOGA NICOLAE	A1, A1.1, A1.2
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) GOGA OCTAVIAN CRISTI	A1, A1.1, A1.2

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembărınțele 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
CAD: 9208	Din acte: 1.983 Masurata: 1.847	S din act -1983,4 mp.

\* 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	1.514	-	-	-	
2	arabil	DA	333	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 9208-C1	construcții de locuințe	219	Cu acte	S. construita la sol:219 mp; C 1 - casa P+2 cu Sc-219,46 mp.
A1.2	CAD: 9208-C2	construcții anexa	100	Cu acte	S. construita la sol:100 mp; C 1- anexa - magazie (atelier) cu Sc-100 mp,si Su-87 mp.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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](http://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,  
05/10/2023, 14:55

## Bilanț pentru anul bugetar 2023

Casa fara teren inchiriate catre el garaj independent

	CASA- ILEU SUPRATAIUTA	ANEXE GOSPODIARESTI- ILEU SUPRATAIUTA	GARAJE INDEPENDENTE (ILEU SUPRATAIUTA)
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARE	3.450	1833	293
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARE	3.150	1550	210
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARE	2.850	1360	200
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARE	2.550	1250	200
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARE	2.150	1050	205
Zona C - Zona Baza Industriala			
VALOARE MEDIE UNITARE	1.900	900	130
Zona D - Locuitorii vechi din imobile			
VALOARE MEDIE UNITARE	1.500	800	160
Zona B+E si F			
VALOARE MEDIE UNITARE	2.350	1.200	210

Pentru subsoluri subterane, loas, marcate reducand pretul valoarea este estimata la 10% din valoarea finisat/grafata a site

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza nivelul valorii brut de vanzare a site

Pentru case la noi se utilizeaza nivelul valorii brut de vanzare a site

Valoarea estimat proprietarii realizata din vanzarea casei (investitii de tip rezerva, case, scoli, reparații 20%, din valoarea acestor proprietati).

Contributii din materiale accesorizate incluse magazi, garaje, etc.

LEMP ALU	
Casa	250
Area gospodaresti	80

NOTA: Imobilul din anul 1977 se va reduce valoarea site la 50%

Pentru imobile construite in perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea site la 25 %

Pentru imobile a care suprafata este cu mai mult de 50% se va utiliza valoarea unui procent de 20% din suprafata construita.

In situatii cand pe planurile de amenajare nu este trecut suprafata site si numai suprafata construita, se va determina suprafata construita dezvoltata prin formula: suprafata construita cu numar de niveluri, urmand sa se proceda la calcularea unui procent de 25% din suprafata construita dezvoltata.

## Pachete si teren

MIMP ALU	
Parcela	500
Teren, obiectiv de zona	100

## Teren

LEIMP	
Zona A0	3.100
Zona A1	1.100
Zona A2	1.200
Zona A3	900
Zona B	200
Zona C	150
Zona D	10
Zona E	200
Zona F	200
Zona G	200
Zona H	200
Zona I	200
Zona J	200
Zona K	200
Zona L	200
Zona M	200
Zona N	200
Zona O	200
Zona P	200
Zona Q	200
Zona R	200
Zona S	200
Zona T	200
Zona U	200
Zona V	200
Zona W	200
Zona X	200
Zona Y	200
Zona Z	200

Nota: Pentru case, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului pe care s-a construit valoarea unitara in LEIMP.

Pentru terenuri de acces, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

Pentru terenurile extrinse care sunt locuitorii vechi din imobile, valoarea este stabilita in LEIMP prin valoarea terenului din care se face terenul.

ALEXA .10

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

Nr. raport	2023100910	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ

COPIE  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
 C.I.C-12  
 Nr. 359396  
 Ziua 13 Luna 10 Anul 2023  
 Anexe .....

Nume proprietar actual	BIZOI MARIN și BIZOI FLOREA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 9 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 56, fost nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Evaluator membru titular ANEVAR**  
Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2023-

## **SCRISOARE DE INAINTARE**

**Către:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

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 *terenul intravilan, în suprafața de 9 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral, situat în mun. Craiova, Str. Gârlești, nr .56, fost nr. 74, jud. Dolj.*

De asemenea, sunt cateva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidentiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în continutul 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".*

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 la poz. 12 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”, anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	BIZOI MARIN și BIZOI FLOREA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 9 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr .56, fost nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>1.080,00 lei, echivalent a 217,61 euro</b>  (9 mp X 120,00 lei/mp = 1.080,00 lei, echivalent cu, 9 mp X 24,18 euro/mp = 217,61 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 intabulării*

*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 Blănar





## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b>	<b>5</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>8</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	10
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	11
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	11
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11.1. <i>Etapete parcurse în procesul de documentare</i>	12
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	13
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	13
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	14
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>16</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	17
<b>3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>18</b>
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>20</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
<b>ANEXE</b>	<b>25</b>

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și BIZOI MARIN și BIZOI FLOREA
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține BIZOI MARIN și BIZOI FLOREA
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspekția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan, în suprafața de 9 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral, Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr .56, fost nr. 74, jud. Dolj
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr .56, fost nr. 74, jud. Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	<p>Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</p> <p>Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții</p> <p>"Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>

<b>Scopul evaluării</b>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat</u> și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</p>
<b>Devieri de la Standrardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b>	<p><b>SEV 100 pct. 60.1:</b> "O „<i>deviere de la standarde</i>” reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> 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, <i>evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când exista devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.</i>"</p> <p><b>SEV 100 pct. 60.2:</b> „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.”</p>
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><b>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</b></p> <p><b>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</b></p> <p><b>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.</b></p>

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

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 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Valori rezultate

**1.080,00 lei, echivalent a 217,61 euro**

(9 mp X 120,00 lei/mp = 1.080,00 lei,  
echivalent cu

9 mp X 24,18 euro/mp = 217,61 euro)

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**  
Legătura Nr. 1053/2023  
Valabil 2023  
Evaluator autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatărilor,

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat droid.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



**Evaluatorul proprietății**



## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

persoanele fizice BIZOI MARIN și BIZOI FLOREA

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanelor fizice BIZOI MARIN și BIZOI FLOREA

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 9 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral, situat în mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 56, fost nr. 74, jud. Dolj.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 56, fost nr. 74, jud. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții

## **1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII**

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## **1.8. SCOPUL EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## **1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022**

*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 ca *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."

## **1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII**

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

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind 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. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*



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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

– Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## **1.12. SURSELE DE INFORMARE**

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## **1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.13.1. Ipoteze**

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afară 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atasate la prezentul raport;
- 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 initial.

### **1.13.2. Ipoteze speciale**

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

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

Legea expropriării prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freactice. 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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății  
Evaluator autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru



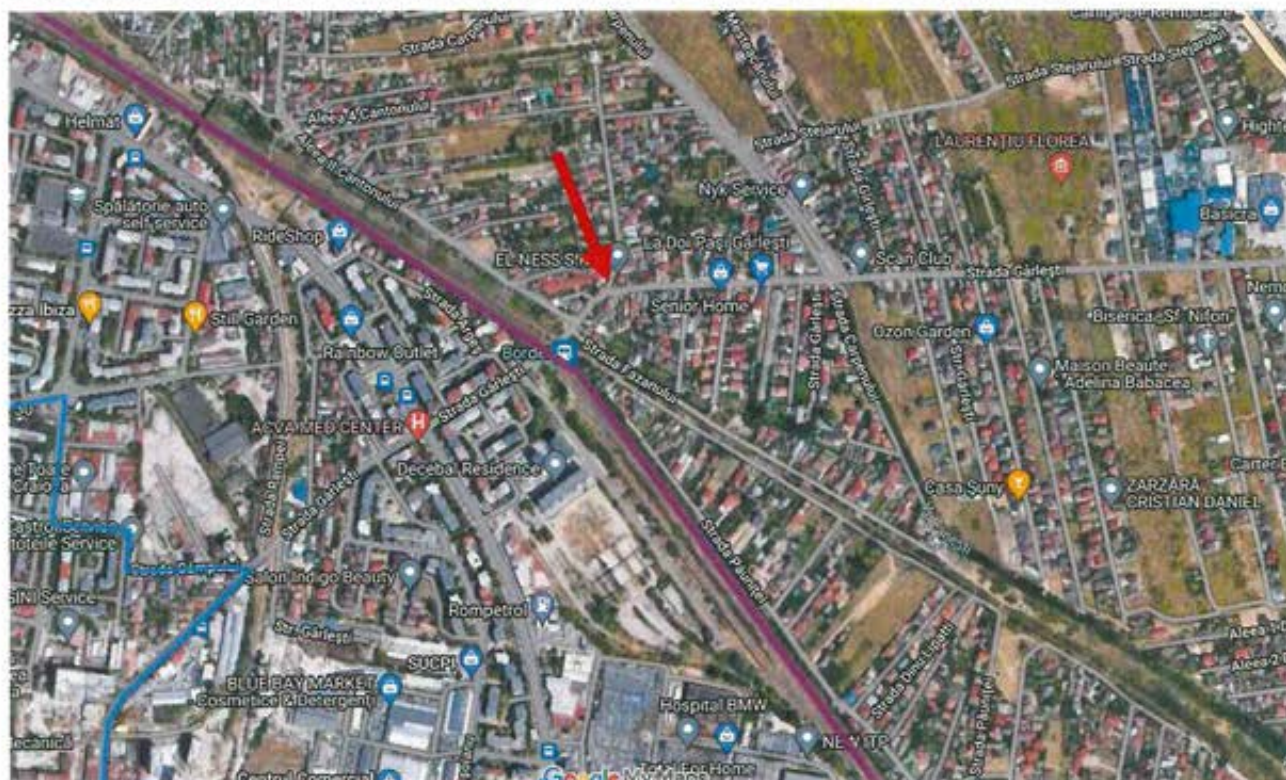
## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr .56, fost nr. 74, jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleu aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă

Retea urbană de apă: existentă

Retea urbană de gaze: existentă

Retea urbană de canalizare: existentă

Retea urbană de telefonie: existentă

Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

**2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

9 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral, situat în mun. Craiova, Str. Gârlești, nr .56, fost nr. 74, jud. Dolj

*Nr. cad.*

Fără număr cadastral

*Carte Funciară*

Fără Carte Funciară, UAT Craiova

*Zona de amplasament*

Zona C

*Categoria de folosință*

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții

### **3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE**

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

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

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

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

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

#### **3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### **3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

---

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

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

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

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

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

---

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI**

---

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

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



## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)",** și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*”

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 12 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	BIZOI MARIN și BIZOI FLOREA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 9 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr .56, fost nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>1.080,00 lei, echivalent a 217,61 euro</b>  (9 mp X 120,00 lei/mp = 1.080,00 lei, echivalent cu, 9 mp X 24,18 euro/mp = 217,61 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 intabulării*

*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.*

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.

## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 12 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”, anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:**

<b>Nume proprietar actual</b>	BIZOI MARIN și BIZOI FLOREA
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 9 mp,
<b>Imobil actual din care face parte</b>	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr .56, fost nr. 74, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Nr. cad.</b>	Fără număr cadastral
<b>Carte Funciară</b>	Fără Carte Funciară
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</b>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>1.080,00 lei, echivalent a 217,61 euro</b> <small>(9 mp X 120,00 lei/mp = 1.080,00 lei, echivalent cu, 9 mp X 24,18 euro/mp = 217,61 euro)</small>

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTREPRINDERI, 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie împărțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



## ANEXE

- Anexa 1    Calcule
- Anexa 2    Fotografii
- Anexa 3    Documente de proprietate.



**Anexa 2    Fotografii**





**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225 / 03 .10.2023

### Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai-căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Signature
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

#### 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.490

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4.** 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.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** 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.7.** 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.8.** 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** 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.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

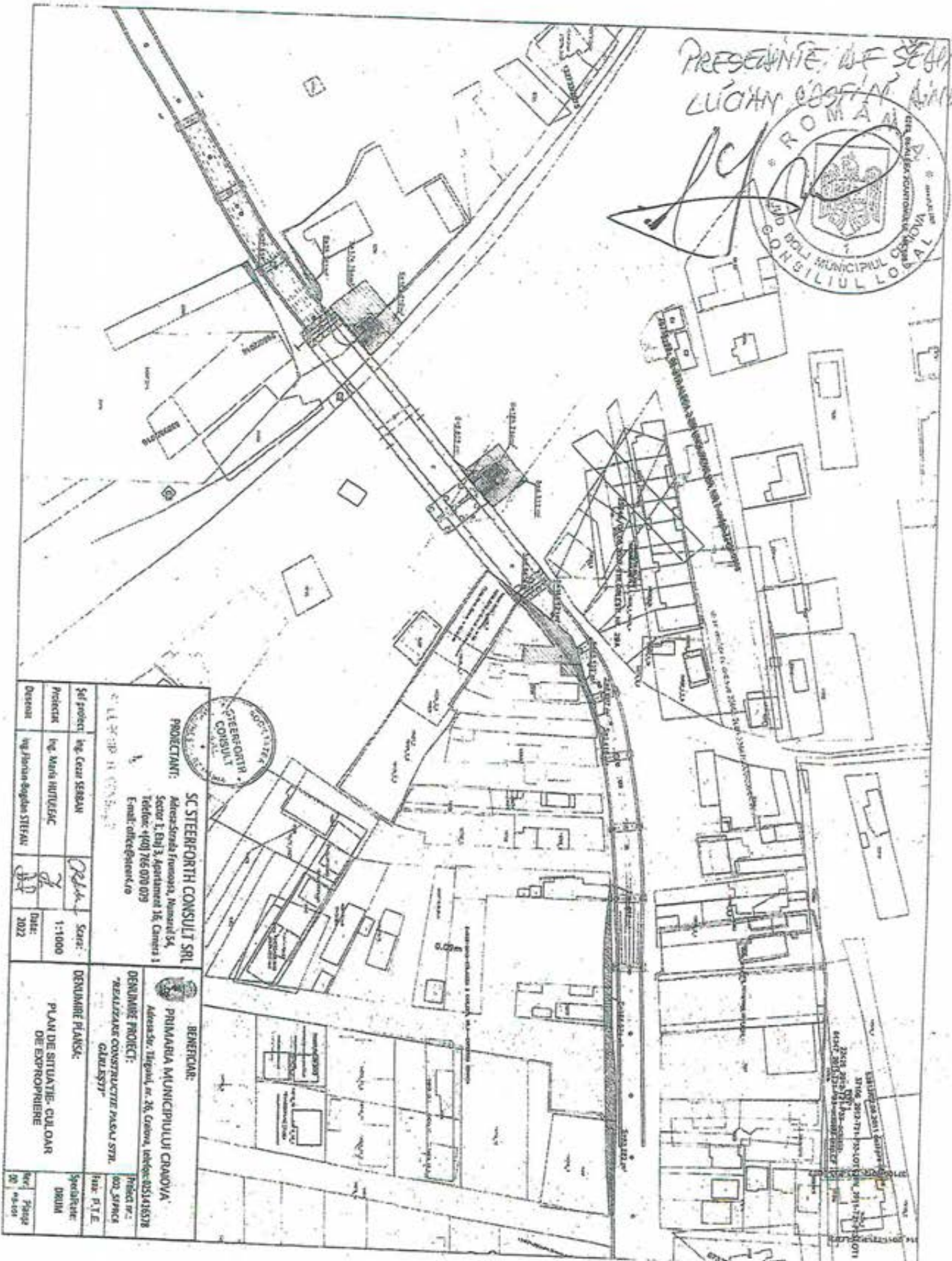
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Lucian Costin DINDIRICĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MULESCU**

PREZENTARE DE SECURITATE  
LUCRUL COȘTILOR ANEXA



<b>PROIECTANT:</b> SC STEER-ORTH CONSULT SRL Adresa: Șosea Fimonaș, Municipiul Craiova Sector 1, Bld 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +400 766 070 079 Email: office@steer-orth.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Trâmbuleț, nr. 28, Craiova, telefon: 02514165178	
Șef proiect: <b>Ing. Costel ȘERBAN</b> Proiectant: <b>Ing. Maria HUTULEAC</b> Desenat: <b>Ing. Florina Eugenia ȘTEFAN</b>	Scop: <b>1:1:1000</b> Data: <b>2022</b>	DENUMIRE PROIECT: "REALIZAREA COȘTILOR PASARII STR. CĂMINIȘTI"	PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPLOATĂRI
Proiect nr.: <b>002_2023</b> Ing. P.T.E. <b>DRUM</b>		Data: <b>2023</b> Scara: <b>1:1000</b>	

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calca ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	Stoescu Spiridon Stoescu Vasilica	Curți construcții	215159	215159	Teren în suprafață de 12 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 52, fost nr.68	Porumboiu Tina	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.54, fost nr.70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str.Gârlești, nr. 70 fost nr.84	Pastita Ion Pastita Ion Pastita Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârlești	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plaiul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

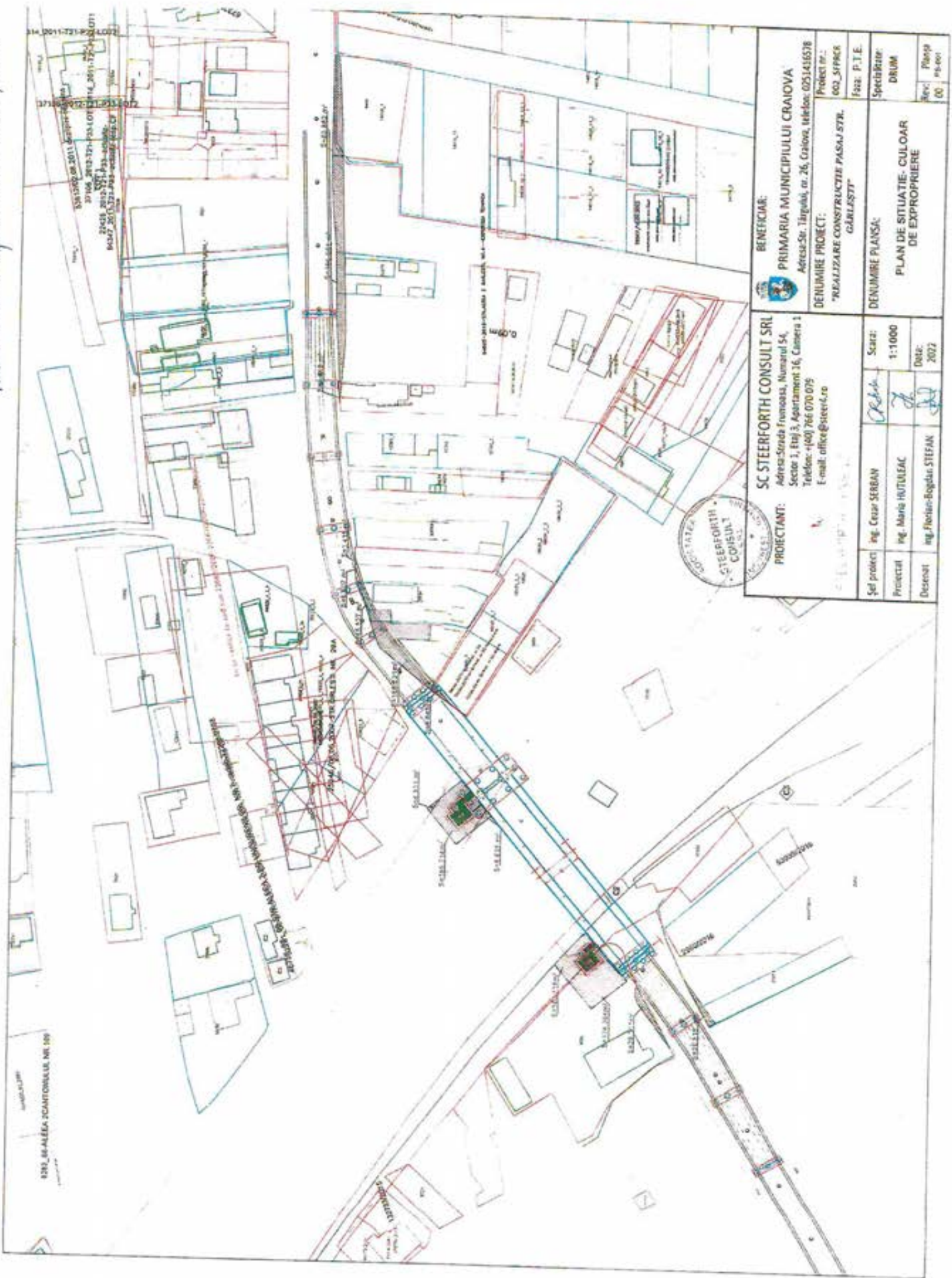
11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Goga Aurel Goga Octavian Cristii Goga Nicolae	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrlești, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrlești, nr. 72	Proprietar neidentificat	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrlești, nr.74	Banu Maria	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrlești, nr.76	Stoenescu Spiridon	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrlești, nr. 80	Proprietar neidentificat	Fără C. F.	Fară C.F	Teren în suprafață de 53 mp	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Lucian Costin DINDRICA





Avoca nr.1 la raportul nr. 325333/2023



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Frumoasa, Numarul 54, Sector 3, Etaj 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +407 766 070 075 E-mail: office@steer4.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Targului, nr. 26, Craiova, Idr-loc: 0251416378	
<b>PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJ STR. GĂRLĂȘTI"		PROIECT NR.: RO_51FFCR Faza: P.T.E. Speciații: DRUM Scara: 1:1000 Data: 2023	
<b>Șef proiect:</b> Ing. Cezar ȘERBAN <b>Proiectat:</b> Ing. Maria HUTULEAC <b>Desenat:</b> Ing. Florin-Bogdan ȘTEFAN		<b>DENUMIRE PLANȘĂ:</b> PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE	



8283, 86-ALÉEA ȘCANTORULUI, NR. 199

Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente  
 Servici pentru uzul blocurilor apartorale  
 Valoare înregistrat ca luna Iunie 2023

Zone	CASE- B.EU SUPRAFATA UTILA	-ANEXE DEPENDENTE- B.EU SUPRAFATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE B.EU SUPRAFATA UTILA
Zone A0			
VALORAE MIEDE UNITARIALE (E)	3.659	1859	285
Zone A1			
VALORAE MIEDE UNITARIALE (E)	3.548	1859	279
Zone A2			
VALORAE MIEDE UNITARIALE (E)	2.819	1.565	260
Zone A3			
VALORAE MIEDE UNITARIALE (E)	2.819	1.569	250
Zone B			
VALORAE MIEDE UNITARIALE (E)	3.109	1628	274
Zone C - si Zona Industriala Vest			
VALORAE MIEDE UNITARIALE (E)	1.583	860	190
Zone D (Inclusiv Localitati Inscrise in Registrul Craiului)			
VALORAE MIEDE UNITARIALE (E)	1.268	868	180
Zone N-S si S-E			
VALORAE MIEDE UNITARIALE (E)	2.659	1.299	210

Pentru subdiviziuni nevalabile, baza calculului este valoarea medie stabilita la 10% din valoarea medie suprafata utila.

Pentru anexe si garaje independente se utilizeaza valoarea medie stabilita la 10% din valoarea medie suprafata utila.

Pentru terenuri se utilizeaza valoarea medie stabilita la 10% din valoarea medie suprafata utila.

Valoarea terenurilor procedurii de vânzare din materiale comune înregistrate de tipul: gospodărie, celele, etc. sunt, respectiv 215% din valoarea anualei gospodăriei.

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv înregistrat, parca, etc.

Case	LEIM P ALI
Anexe dependente	213
	80

NOTA:

Pentru mobilă mai veche de anul 1977 se va reduce valoarea fixată cu 50%.

Pentru mobilă construită în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea fixată cu 20%.

Pentru mobilă a căror valoare este mai mică de 1000 lei se va proceda la scutirea anuală procent de 20% din valoarea construită.

Pentru terenuri pe suprafața de împănare sau pe suprafața de teren suprapusă cu terenuri înregistrate, se va determina suprafața reală a terenului înregistrat și se va proceda la scutirea anuală procent de 20% din valoarea construită.

Pieșce și terase

Terace, chioșcuri de vara	LEIM P ALI
	100
	100

Teren

Zone	LEIM P.
Zone A0	3.720
Zone A1	1.520
Zone A2	1.710
Zone A3	3.000
Zone B	3.000
Zone C	4.100
Zone D	600
Zone Industriala Vest - terenuri <10000	2000
Zone Industriala Vest - terenuri >10000	1000
Zone N-S si S-E	2.000
Extensiunile Craiului	200
Extensiunile Localitatii Urziceni	200
Zone N-E	100
Zone S-E	100

Nota:

Pentru case, valoarea este calculată în LEIM pe baza terenului aferent pentru care s-a stabilit raportul valorii terenului în LEIM.

Pentru terenuri de agricultură, se utilizează valoarea medie stabilită la 10% din valoarea terenului din zona în care se află terenul.

Pentru terenurile agricole de tipul: terenuri agricole, terenuri agricole, terenuri agricole, terenuri agricole.

Pentru terenurile industriale aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor industriale de tipul: terenuri industriale.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Locațiile înregistrate în baza de date a terenurilor agricole, terenuri agricole, terenuri agricole, terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.

Pentru terenurile agricole aferente localitatii Urziceni, se va aplica coeficientul de evaluare al terenurilor agricole de tipul: terenuri agricole.



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



## DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.

Către

INTER REGIONAL MEDIA SRL.

Telefon: 0746185574

Str. Electroputere nr.2, bl. M21, sc.1, ap.13, Craiova, CUI 33987251

e-mail:office@jurnalulolteniei.ro

Vă rugăm să publicați în paginile cotidianului local de presă scrisă JURNALUL OLTENIEI din data de 16.10.2023, în baza Contractului de achiziție publică de servicii nr. 164773/12.05.2023, următorul mesaj/anunț:

**Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 490/28.09.2023 s-a aprobat declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „ Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.**

**Intrucât sunt afectate de lucrările pentru realizarea obiectivului de investiții proprietăți private ce nu sunt înscrise în Cartea Funciară, este necesar ca proprietarii imobilelor identificate în planul de situație anexat, să se prezinte la sediul Primăriei Municipiului Craiova, din str. Târgului, nr.26, cam. 127, Direcția Patrimoniu, cu documente care atestă dreptul de proprietate sau alt drept real asupra acestora, în termen de 20 de zile lucrătoare de la data publicării prezentei.**

Solicităm publicarea anunțului alb-negru.

Menționăm că plata se face din contul nostru de virament:

RO64TREZ24A510103203001X Trezoreria Craiova

cod fiscal: 4417214.

Vă mulțumim pentru colaborare!

**Director Executiv  
Direcția Economico - Financiară  
Daniela MILITARU**

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat Marina Andronache	Șef Serviciu, Imagine		
Verificat, Cristian Ionuț Gălea	Director Executiv Direcția Patrimoniu		
Întocmit Daniela Dușu	Inspector		

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1	-	Arhivat
2	Exemplar 2	Serviciul Imagine	1	-	Comunicat prin



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



## DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.

Către

INTER REGIONAL MEDIA SRL.

Telefon: 0746185574

Str. Electroputere nr.2, bl. M21, sc.1, ap.13, Craiova, CUI 33987251

e-mail:office@jurnalulolteniei.ro

Vă rugăm să publicați în paginile cotidianului local de presă scrisă JURNALUL OLTENIEI din data de 16.10.2023, în baza Contractului de achiziție publică de servicii nr. 164773/12.05.2023, următorul mesaj/anunț:

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 490/28.09.2023 s-a aprobat declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „ Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.

Intrucât sunt afectate de lucrările pentru realizarea obiectivului de investiții proprietăți private ce nu sunt înscrise în Cartea Funciară, este necesar ca proprietarii imobilelor identificate în planul de situație anexat, să se prezinte la sediul Primăriei Municipiului Craiova, din str. Târgului, nr.26, cam. 127, Direcția Patrimoniu, cu documente care atestă dreptul de proprietate sau alt drept real asupra acestora, în termen de 20 de zile lucrătoare de la data publicării prezentei.

Solicităm publicarea anunțului alb-negru.

Menționăm că plata se face din contul nostru de virament:

RO64TREZ24A510103203001X Trezoreria Craiova

cod fiscal: 4417214.

Vă mulțumim pentru colaborare!

Director Executiv  
Direcția Economico - Financiară  
Daniela MILITARU

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat Marina Andronache	Șef Serviciu, Imagine		
Verificat, Cristian Ionuț Gâlea	Director Executiv Direcția Patrimoniu		
Întocmit Daniela Duțu	Inspector		

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Partimoniu	1	-	Arhivat
2	Exemplar 2	Serviciul Imagine	1	-	Comunicat prin

EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU 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		EVALUĂRI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI		

Nr. raport	2023100911	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

## RAPORT DE EVALUARE

### - PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
Nr. 354092  
Ziua 13 Luna 10 Anul 2023  
Anexe .....

Nume proprietar actual	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 11 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 72, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fara numar cadastral
Carte Funciară	Fara Carte Funciara
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR  
Autorizație ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Către:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

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 *terenul intravilan, în suprafața de 11 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral.*

De asemenea, sunt cateva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidentiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în continutul 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".*

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.

**BLĂNARIU 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 la poz. 13 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 11 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 72, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fara numar cadastral
Carte Funciară	Fara Carte Funciara
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>1.320,00 lei, echivalent a 265,96 euro</b>  (11 mp X 120,00 lei/mp = 1.320,00 lei, echivalent cu, 11 mp X 24,18 euro/mp = 265,96 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 intabulării*

*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 Blănaritru



## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b>	<b>5</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>8</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	10
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	11
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	11
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11.1. <i>Etapete parcurse în procesul de documentare</i>	12
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	13
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	13
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	14
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>16</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	17
<b>3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>18</b>
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>20</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
<b>ANEXE</b>	<b>25</b>



## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan arabil, în suprafața de 11 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 72, jud. Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	<p>Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</p> <p>Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții</p> <p>"Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în</i>

	<p>vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</u></p>
<b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b>	<p><b>SEV 100 pct. 60.1:</b> "O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> 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, <i>evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.</i>"</p> <p><b>SEV 100 pct. 60.2:</b> „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.”</p>
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind <u>Codul fiscal</u>, cu modificările și completările ulterioare.</i></p> <p><b>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</b></p> <p><b>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.</b></p> <p>Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu</p>

Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valori rezultate

**1.320,00 lei, echivalent a 265,96 euro**

(11 mp X 120,00 lei/mp = 1.320,00 lei,  
echivalent cu,  
11 mp X 24,18 euro/mp = 265,96 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul, proprietății



Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prelabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



A handwritten signature in black ink, appearing to be "MB", written over a horizontal line.

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



A handwritten signature in black ink, appearing to be "MB", written over a horizontal line.

## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

PROPRIETAR NEIDENTIFICAT

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanelor fizice PROPRIETAR NEIDENTIFICAT

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 11 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 72, jud. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții

## 1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## 1.8. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

*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 ca 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.”

## 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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



- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

- Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## 1.12. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## 1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

### 1.13.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "*Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)*", și atasate la prezentul raport;
- 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.

### 1.13.2. Ipoteze speciale

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

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

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. 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.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

**Evaluator autorizat**

**Blănaru Mihail-Dumitru**



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspecția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 72, jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleo aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă  
 Retea urbană de apă: existentă  
 Retea urbană de gaze: existentă  
 Retea urbană de canalizare: existentă  
 Retea urbană de telefonie: existentă  
 Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

**2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

11 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral

*Nr. cad.*

Fara numar cadastral

*Carte Funciară*

Fara Carte Funciara

*Zona de amplasament*

Zona C

*Categoria de folosință*

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții

### 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

#### 3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### 3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca acestia 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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI**

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*”

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



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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 13 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 11 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 72, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fara numar cadastral
Carte Funciară	Fara Carte Funciara
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>1.320,00 lei, echivalent a 265,96 euro</b>  (11 mp X 120,00 lei/mp = 1.320,00 lei, echivalent cu, 11 mp X 24,18 euro/mp = 265,96 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 intabulării*

*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.*

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.

## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 13 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023*, se estimează ținând cont de *“Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”, anexa nr. A8*, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 11 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 72, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fara numar cadastral
Carte Funciară	Fara Carte Funciara
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>1.320,00 lei, echivalent a 265,96 euro</b> (11 mp X 120,00 lei/mp = 1.320,00 lei, echivalent cu, 11 mp X 24,18 euro/mp = 265,96 euro)

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTREPRINDERI, 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie împărțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



## ANEXE

- Anexa 1    Calcule
- Anexa 2    Fotografii
- Anexa 3    Documente de proprietate.

**Anexa 1    Calcule**

<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 11 mp,
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 72, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i></b>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
<b>Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)</b>	<b>1.320,00 lei, echivalent a 265,96 euro</b> (11 mp X 120,00 lei/mp = 1.320,00 lei, echivalent cu, 11 mp X 24,18 euro/mp = 265,96 euro)

**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.





DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225/03 .10.2023

### Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector		

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.490

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4.** 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.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** 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.7.** 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.8.** 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** 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.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

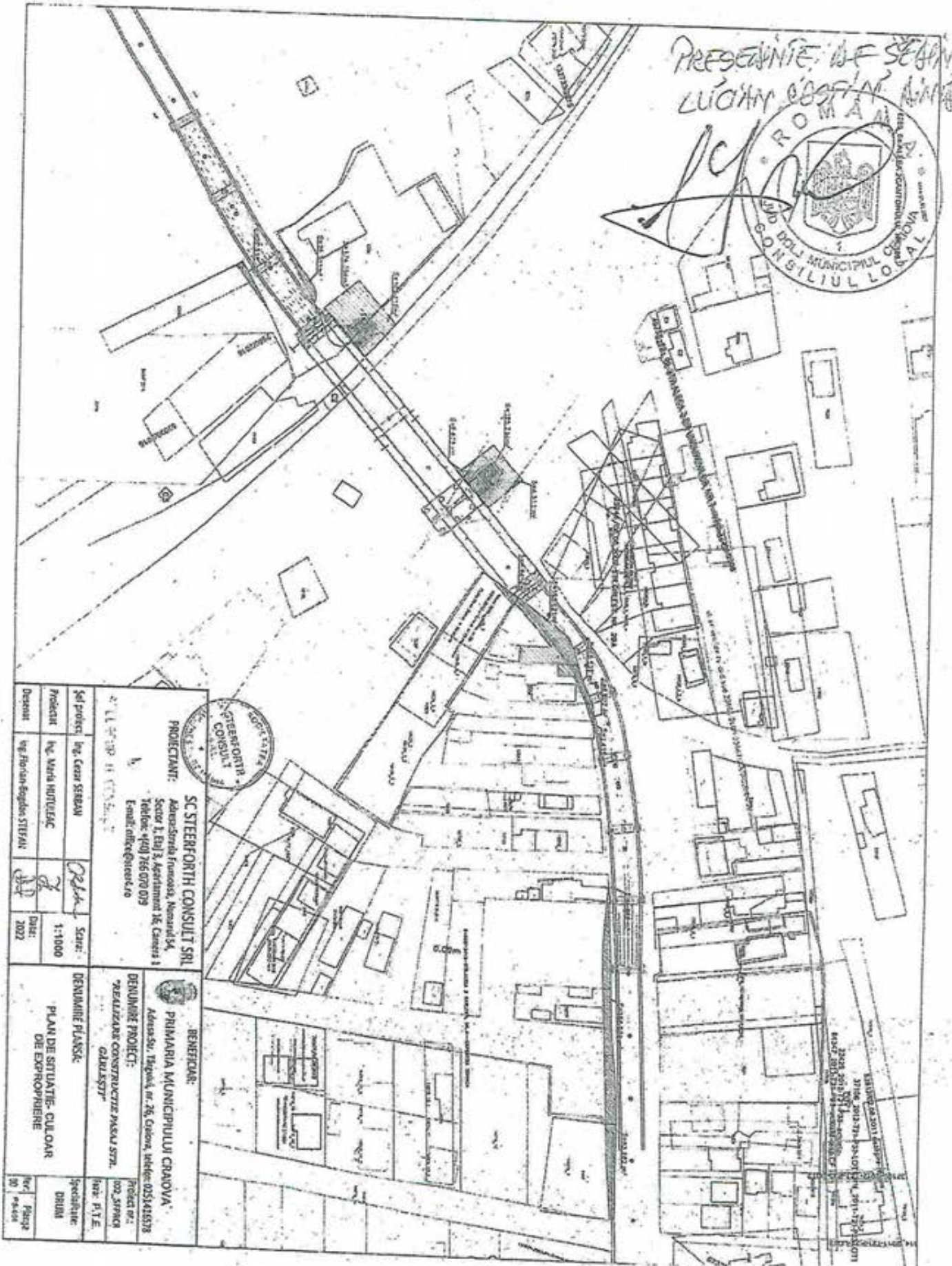
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Lucian Costin DINDIRICĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
LUCIAN BOȘAN



Șef proiect:	Ing. Gean SERBAN	Scara:	1:1000
Proiectant:	Ing. Marius HUTULESC	Proiect nr.:	002 SERBAN
Desenat:	Ing. Florian Bogdan STEVAN	Data:	2022
<b>PROIECTANT:</b> SC. STERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Focșani, Neamț, 54, Sector 1, Buz 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +40(0) 756 070 079 E-mail: office@sterforth.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂRDIVA Adresa: Str. Tâgșoș, nr. 26, Cârțova, județ: 0251441818	
<b>DENUMIRE PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJULUI STR. "G. I. I. ȘTEFĂNESCU"		<b>DENUMIRE PLANȘĂ:</b> PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE	
27.11.2022 14:00:00		Data: 2022	

ELABORAT DE: 2022  
 2022  
 2022

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciar	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	3 Stoenescu Spiridon Stoenescu Vasilica	4 Curți construcții	5 215159	6 215159	7 Teren în suprafață de 12 mp	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr: 52, fost nr.68	Porumboiu Tina	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

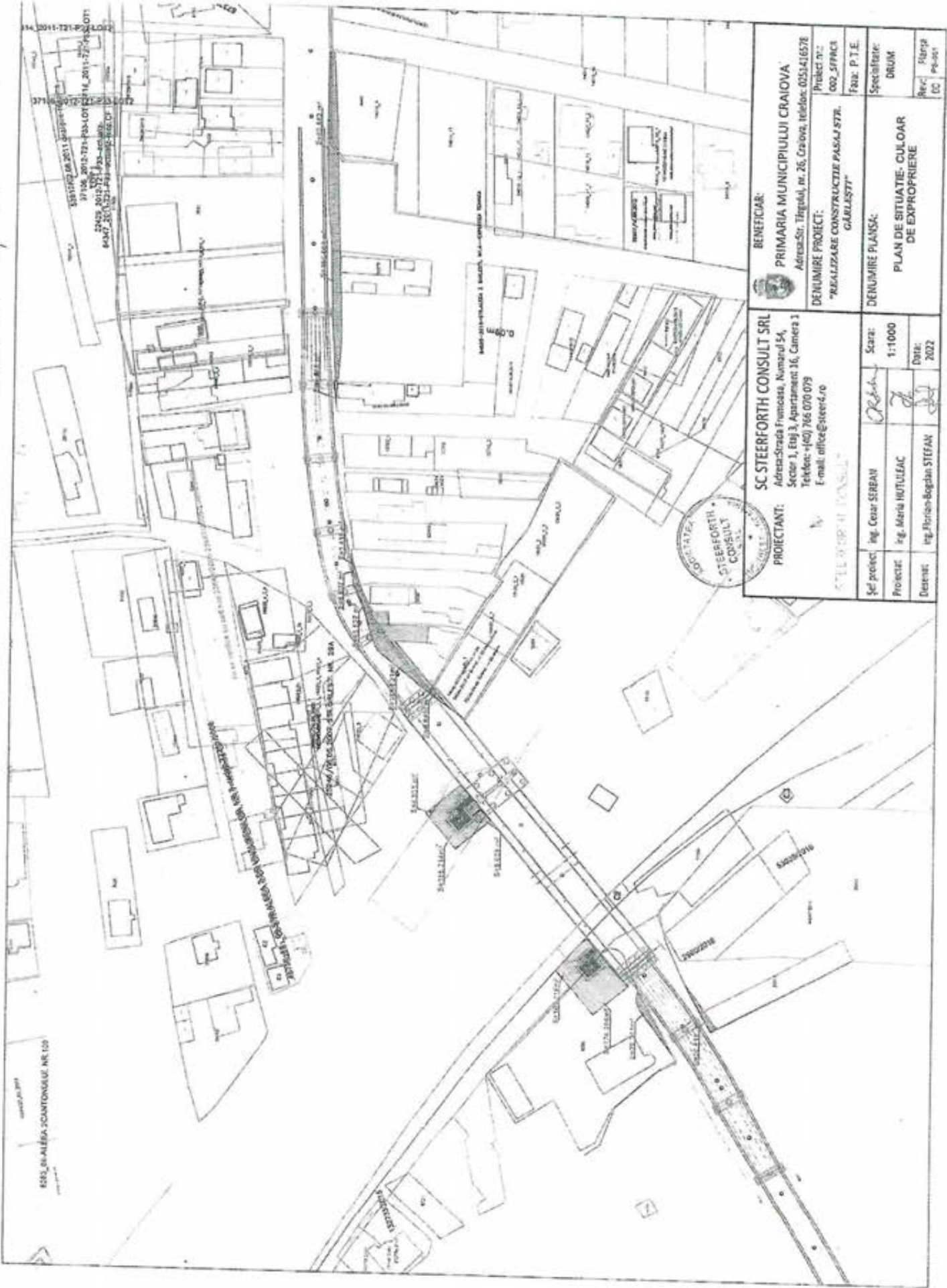
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.54, fost nr.70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 70 fost nr.84	Pastita Ion Pastita Ion Pastita Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârlești	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plaiul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Str. Gârlești, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristi Goga Nicolae	Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 72	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.74	Banu Maria	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
15	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.76	Stoenscu Spiridon	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 80	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 53 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
Lucian Costif DINDRICA



Anexa nr.1 la raportul nr. 325333/2023



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Frumosa, Numarul 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +(40) 766 070 079 E-mail: office@steer4.ro STEERFORTH CONSULT		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Târgului, nr. 26, Craiova, telefon: 0251416528 Project nr.: 002_SFRACS Fază: P.T.E. Specificitate: DRUM Rev: Planșă DC: PS-001	
<b>DENUMIRE PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJA STR. GĂBULEȘTI"		<b>DENUMIRE PLANȘA:</b> PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE	
<b>Șef proiect:</b> Ing. Cezar SERBAN	Scară: 1:1000	Data: 2022	Data: 2022
<b>Proiect:</b> Ing. Maria HUTULEAC			
<b>Desenat:</b> Ing. Florin-Rogdan STEEFAN			

ESK\_01-ALEEA SCANTONOLUC NR.120

3381022.08.2011  
 37108\_2012-721-PAS-LOV  
 23429\_2012-032-PAS-ecolara  
 84047\_2011-721-PAS-ecolara



Casa fara birou inclusiv anexe si paraje independente

Bloci pentru uzul birourilor industriale  
Vasilei Incalzitor cu furni incalzirea 2023

ANEXA A8	CARAC.	ANEXE COMPLEMENTARE	GARAJE INDEPENDENTE (BEP)
VALOAREA MEDIE UNITARIALA	REGISTRARII UTILA	REGISTRARII UTILA	REGISTRARII UTILA
Zona A1	3.470	1500	284
Zona A2	3.549	1500	273
Zona A3	3.830	1.500	269
Zona B	3.530	1.500	210
Zona C - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	210
Zona D - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona D Incalzirea Localitatii Ibrulea	3.500	1.500	192
Zona E - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona F - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona G - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona H - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona I - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona J - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona K - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona L - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona M - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona N - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona O - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona P - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona Q - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona R - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona S - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona T - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona U - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona V - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona W - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona X - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona Y - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192
Zona Z - Zona Industriala Veche	3.500	1.500	192

Pentru subsolul necoborita, teren, expozitie necoborita (poduri) valoarea este estimata la 15% din valoarea constructiei aferente

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza valoarea veniei fiind cont de suprafata utila

Pentru casa la zona valoare sa diminueza cu 50%

Valoarea anexeilor gospodaresti este data din raportarea costului din total constructii, case, scolare, culturale, sportive, etc.

Contractele din materiale necesare constructiei inclusiv echipate, peretele, etc.

LEIM P.A.U.	
Casa	230
Suprafata	90

NOTA:

Pentru imobile mai vechi de anul 1977 se aplico valoarea fixata cu 20%

Pentru imobile mai vechi de anul 1977 se aplico valoarea fixata cu 20%

Pentru imobile aflate in proces de constructii sau in proces de finalizare a constructiei valoarea este estimata la 20% din valoarea constructiei

In situatia cand pe planurile de amenajare nu este trecut suprafata utila si numai suprafata construita, se va determina suprafata construita

devenind prin analiza suprafetei construite cu numarul de etaje, urmand a se procedea la stabilirea unui procent din 20% din suprafata construita declarata

Planurile si terenul

NIM P.A.U.	
Planurile	100
Terenul, obiectivul de valoare	100

Teren

LEIM P.	
Zona A1	2.120
Zona A2	2.120
Zona A3	2.120
Zona B	200
Zona C	100
Zona D	100
Zona E	100
Zona F	100
Zona G	100
Zona H	100
Zona I	100
Zona J	100
Zona K	100
Zona L	100
Zona M	100
Zona N	100
Zona O	100
Zona P	100
Zona Q	100
Zona R	100
Zona S	100
Zona T	100
Zona U	100
Zona V	100
Zona W	100
Zona X	100
Zona Y	100
Zona Z	100

NOTA:

Pentru casa, valoarea utila este stabilita in LEIM pe baza terenului aferent pentru care s-a stabilit valoarea unitara in LEIM.

Pentru terenul de acces, valoarea sa se reduce cu 25% valoarea terenului din zona in care se afla terenul.

Pentru terenurile aferente terenurilor industriale, agricole, forestiere, etc. se aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile industriale aferente localitatilor industriale, se va aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile agricole aferente terenurilor agricole, se va aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile forestiere aferente terenurilor forestiere, se va aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile aferente terenurilor agricole, se va aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile aferente terenurilor agricole, se va aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile aferente terenurilor agricole, se va aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile aferente terenurilor agricole, se va aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile aferente terenurilor agricole, se va aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile aferente terenurilor agricole, se va aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile aferente terenurilor agricole, se va aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile aferente terenurilor agricole, se va aplica valoarea unitara din zona Z

Pentru terenurile aferente terenurilor agricole, se va aplica valoarea unitara din zona Z

EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU 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		EVALUĂRI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI		

Nr. raport	2023100912	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

## RAPORT DE EVALUARE

### - PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
Nr. 354307  
Ziua 13 Luna 10 Anul 2023  
Anexe .....

Nume proprietar actual	BANU MARIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 25 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR  
Autorizație ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Către:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

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 *terenul intravilan, în suprafața de 25 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral situat în Craiova, str. Gârlești, nr. 74, 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 evidentiază 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"*..

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.

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 14 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”, anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	BANU MARIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 25 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>3.000,00 lei, echivalent a 604,46 euro</b>  (25 mp X 120,00 lei/mp = 3.000,00 lei, echivalent cu, 25 mp X 24,18 euro/mp = 604,46 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 intabulării*

*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 Blănaritru



## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	10
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	11
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	11
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11.1. <i>Etaple parcurse în procesul de documentare</i>	12
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	13
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	13
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	14
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>16</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	17
<b>3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>18</b>
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>20</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
ANEXE	25

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnați</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și BANU MARIA
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține BANU MARIA
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan în suprafața de 25 mp, face parte din imobilul compus din terenul neidentificat cadastral situat în Craiova, str. Gârlești, nr. 74, jud. Dolj
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 74, jud. Dolj
<b>Utilizare existentă</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	<p>Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</p> <p>Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții</p> <p>"Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>

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

<b>Scopul evaluării</b>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat</u> și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</p>
<b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b>	<p><b>SEV 100 pct. 60.1:</b> "O „<i>deviere de la standarde</i>” reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> 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, <i>evaluatorul trebuie să</i> respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate <i>scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate</i> declara în continuare ca <i>evaluarea</i> a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe."</p> <p><b>SEV 100 pct. 60.2:</b> „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.”</p>
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</i></p> <p><i>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</i></p> <p><i>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.</i></p>

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 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

**Valori rezultate**

**3.000,00 lei, echivalent a 604,46 euro**

(25 mp X 120,00 lei/mp = 3.000,00 lei,  
echivalent cu  
25 mp X 24,18 euro/mp = 604,46 euro)

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**  
Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiune emisiune de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prelabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat drit.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



**Evaluatorul proprietății**



## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

Persoana fizică BANU MARIA

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanei fizice BANU MARIA

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 25 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral situat în Craiova, str. Gârlești, nr. 74, jud. Dolj.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 74, jud. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții

## 1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## 1.8. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

*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 ca 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.”

## 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, SEV 100 Cadrul general (TVS 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

– Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## **1.12. SURSELE DE INFORMARE**

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## **1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.13.1. Ipoteze**

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afărăcazului 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "*Realizare construcție pasaj pe str. Gârleşti (la intersecția cu calea ferată)*", și atasate la prezentul raport;
- 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 initial.

### **1.13.2. Ipoteze speciale**

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

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

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

**Blănarîu Mihail-Dumitru**

Legitimă Nr. 10737

Valabil 2023

Specializarea: EPL, EDN

ANEVAR





## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 74, jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleu aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă  
 Retea urbană de apă: existentă  
 Retea urbană de gaze: existentă  
 Retea urbană de canalizare: existentă  
 Retea urbană de telefonie: existentă  
 Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

**2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

25 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral

*Nr. cad.*

Fără număr cadastral

*Carte Funciară*

Fără Carte Funciară, UAT Craiova

*Zona de amplasament*

Zona C

*Categoria de folosință*

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții

### 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

#### 3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### 3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

---

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca acestia 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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

---

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI**

---

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*”

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 14 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	BANU MARIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 25 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>3.000,00 lei, echivalent a 604,46 euro</b>  (25 mp X 120,00 lei/mp = 3.000,00 lei, echivalent cu, 25 mp X 24,18 euro/mp = 604,46 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 intabulării*

*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.*

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.

## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 14 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:**

Nume proprietar actual	BANU MARIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 25 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 74, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>3.000,00 lei, echivalent a 604,46 euro</b> <small>(25 mp X 120,00 lei/mp = 3.000,00 lei, echivalent cu, 25 mp X 24,18 euro/mp = 604,46 euro)</small>



**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTREPRINDERI, 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie impărtășită, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



## ANEXE

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



**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225/03 .10.2023

### Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai-căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

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.490**

**privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4.** 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.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** 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.7.** 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.8.** 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** 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.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

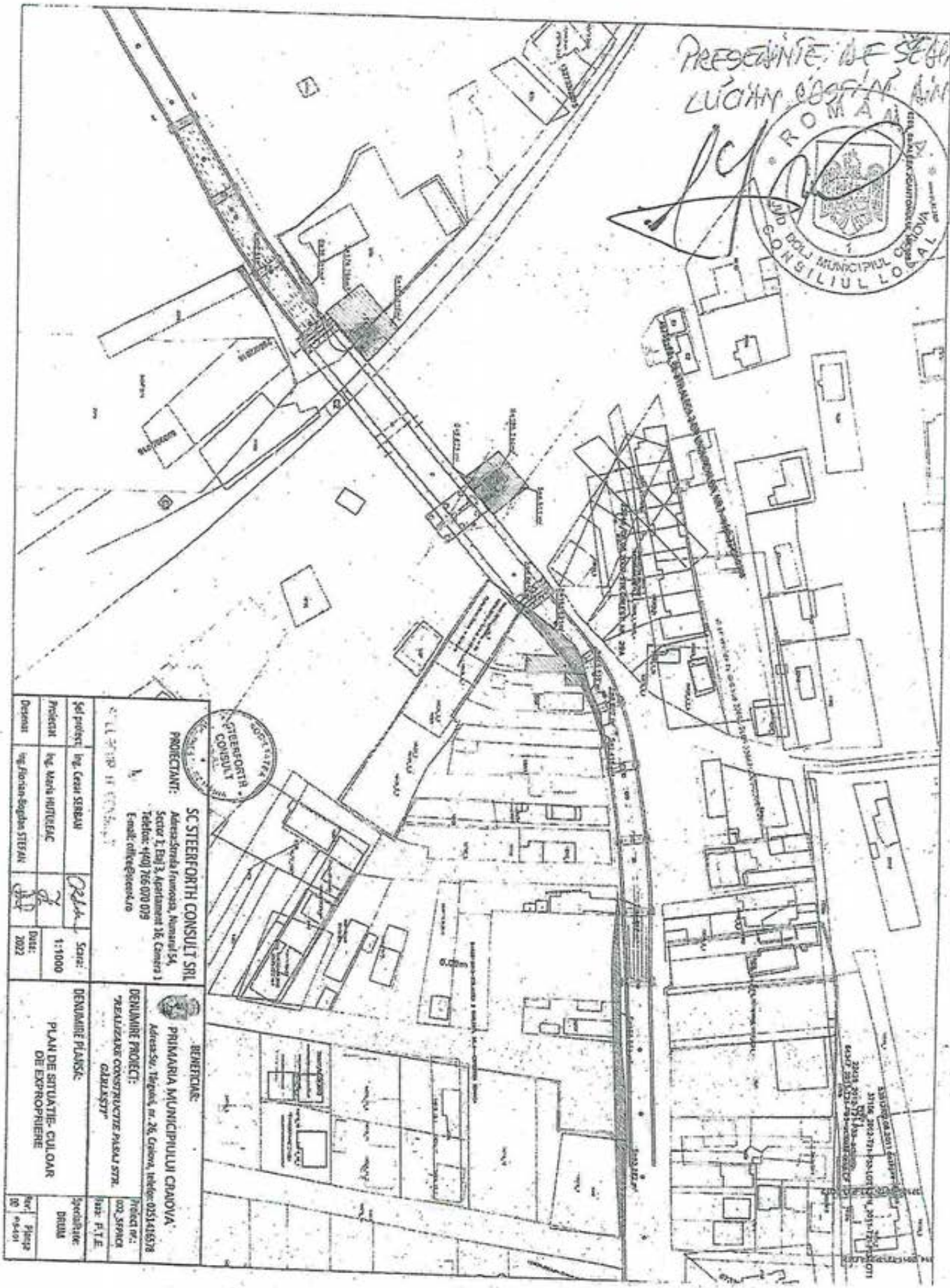
**Lucian Costin DINDIRICĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
LUCIAN BOȘTAN



Proiectant	Ing. Maria MITULEAC	Scara:	1:1000
Deziner	Ing. Radu-Dogdan STIVAN	DATA:	2023
Ing. proiect	Ing. Gean SIMBUL	SC ȘTIINȚIFICE CONSULT SRL	
Avenăstrada Fiumene, Anunțari 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 36, Camera 1 Telefon: +40(0) 766 070 079 Email: office@scst.ro			
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresă: Bulevardul 28. Octombrie nr. 28, Craiova, telefon: 0251416578		DENUMIRE PROIECT: "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PIAȘII STR. OMBREȘTI"	
DENUMIRE PLANȘI: PLAN DE SITUAȚIE-CUL OAR DE EXPROPRIERE		Proiect nr.: 002_SPPVCI Nr.ș. P.T.E. Specialitate: DRUM	
Ing. Păpăș 00 04401			

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr: Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	3 Stoenescu Spiridon Stoenescu Vasilica	4 Curți construcții	5 215159	6 215159	7 Teren în suprafață de 12 mp	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 52, fost nr.68	Porumboiu Tinca	Curți construcții	254142, 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2-anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

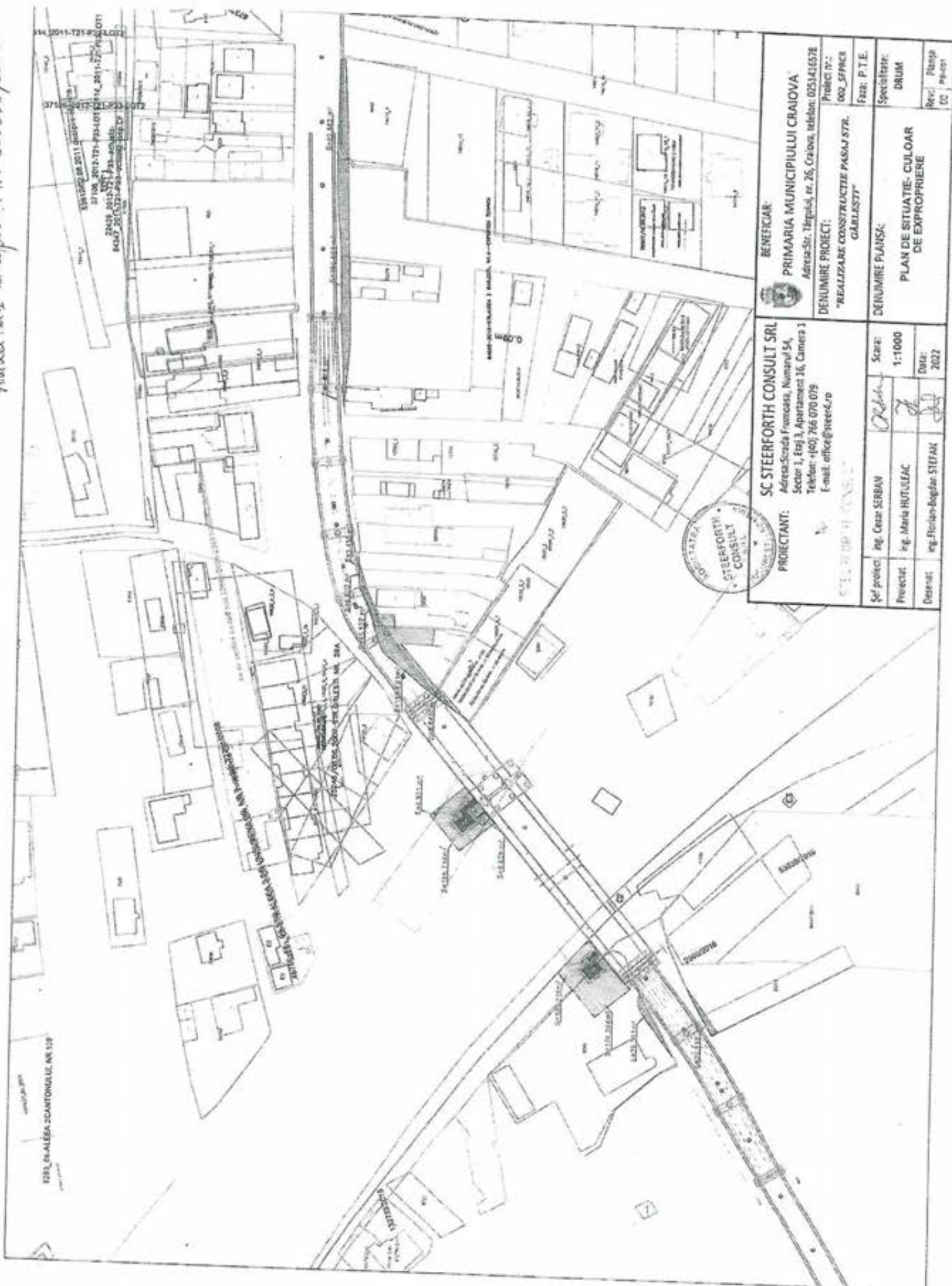
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.54, fost nr.70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 70 fost nr.84	Pastita Ion Pastita Ion Pastita Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârlești	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plaiul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Str. Gîrleşti, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristu Goga Nicolae	Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova		Str. Gîrleşti, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Dolj	Mun. Craiova		Str. Gîrleşti, nr. 72	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	Dolj	Mun. Craiova		Str. Gîrleşti, nr.74	Banu Maria	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
15	Dolj	Mun. Craiova		Str. Gîrleşti, nr.76	Stoenescu Spiridon	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
16	Dolj	Mun. Craiova		Str. Gîrleşti, nr. 80	Proprietar neidentificat	-	Fără C. F.	Fară C.F	Teren în suprafață de 53 mp	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Lucian Costin DINDIRICĂ



Avoca nr.1 la raportul nr. 525333/2023



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Francezilor, Numarul 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 36, Camera 1 Telefon: +40 766 070 079 E-mail: office@steerf.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Targului, nr. 26, Craiova, telefon: 0251416578	
<b>Sef proiect:</b> Ing. Cezar SERBAN	<b>Proiectat:</b> Ing. Maria HUTULEAC	<b>DENUMIRE PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCTIEI PASAJ 57R. GALATI 37"	Proiect nr.: 000_SFRICE Faza: P.T.E. Specialitate: DRUM
<b>Desenat:</b> Ing. Florian-Bogdan STEFAN	Scară: 1:1000 Data: 2022	<b>DENUMIRE PLANSA:</b> PLAN DE SITUATIE - CULOAR DE EXPROPRIERE	



ALIXA 13.

<b>EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> 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	<b>EVALUĂRI BUNURI MOBILE</b>
<b>EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI</b>		

Nr. raport	2023100913	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
 C.I.C-12  
 Nr. 354311  
 Luna 10 Anul 2023  
 Anexe .....

Nume proprietar actual	STOENESCU SPIRIDON
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 27 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 76, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNCICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNCICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR  
Autorizație ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Către:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

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 *terenul intravilan, în suprafața de 27 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral, situat în mun. Craiova, str. Gârlești, nr. 76, 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 evidentiază 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"*..

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.



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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 15 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	STOENESCU SPIRIDON
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 27 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 76, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona c
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>3.240,00 lei, echivalent a 652,82 euro</b>  (27 mp X 120,00 lei/mp = 3.240,00 lei, echivalent cu, 27 mp X 24,18 euro/mp = 652,82 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 intabulării*

*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 Blănarîu



## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b>	<b>5</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>8</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	10
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	11
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	11
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11.1. <i>Etapete parcurse în procesul de documentare</i>	12
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	13
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	13
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	14
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>16</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	17
<b>3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>18</b>
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>20</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
<b>ANEXE</b>	<b>25</b>

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b>	
<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și STOENESCU SPIRIDON
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține STOENESCU SPIRIDON
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan, în suprafața de 27 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral, situat în mun. Craiova, str. Gârlești, nr. 76, jud. Dolj
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 76, jud. Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Teren intravilan curți construcții
<b>Obiectivul de investiții</b>	Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".  Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții

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

	<p>"Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p><b>Scopul evaluării</b></p>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și nu</u> va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</p>
<p><b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b></p>	<p><b>SEV 100 pct. 60.1:</b> "O „<i>deviere de la standarde</i>” reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> 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, <i>evaluatorul trebuie să respecte</i> cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate <i>scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.</i>"</p> <p><b>SEV 100 pct. 60.2:</b> „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.”</p>
<p><b>Tipul valorii estimate</b></p>	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</i></p> <p><i>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</i></p>

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 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

<b>Valori rezultate</b>	<b>3.240,00 lei, echivalent a 652,82 euro</b> (27 mp X 120,00 lei/mp = 3.240,00 lei, echivalent cu, 27 mp X 24,18 euro/mp = 652,82 euro)
-------------------------	---

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru

A handwritten signature in black ink, appearing to be "MB", written over a horizontal line.

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru

A handwritten signature in black ink, appearing to be "MB", written over a horizontal line.

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii emisiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat drit.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

**Evaluatorul proprietății**

Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**



Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**





## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

Persoana fizică STOENESCU SPIRIDON

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanei fizice STOENESCU SPIRIDON

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 27 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de , identificat cu nr. cad. Fără număr cadastral, înscris în Cartea Funciară nr. Fără Carte Funciară UAT Craiova.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 76, jud. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții

## 1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## 1.8. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

*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 ca *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."

## 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”*

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

- Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## **1.12. SURSELE DE INFORMARE**

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## **1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.13.1. Ipoteze**

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "*Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)*", și atasate la prezentul raport;
- 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.

### **1.13.2. Ipoteze speciale**

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

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

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 al capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blăniaru Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blăniaru Mihail-Dumitru



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona c Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 76, jud. Dolj



**Nota:** interiorul liniei mov, pana la linia bleu aparține zonei B;  
exteriorul liniei mov aparține zonei C



*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă  
 Retea urbană de apă: existentă  
 Retea urbană de gaze: existentă  
 Retea urbană de canalizare: existentă  
 Retea urbană de telefonie: existentă  
 Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

**2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

27 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral

*Nr. cad.*

Fără număr cadastral

*Carte Funciară*

Fără Carte Funciară

*Zona de amplasament*

Zona C

*Categoria de folosință*

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții



### **3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE**

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

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

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

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

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

#### **3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### **3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

---

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca acestia 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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

---

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI**

---

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*”

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 15 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	STOENESCU SPIRIDON
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 27 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 76, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>3.240,00 lei, echivalent a 652,82 euro</b> (27 mp X 120,00 lei/mp = 3.240,00 lei, echivalent cu, 27 mp X 24,18 euro/mp = 652,82 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 intabulării*

*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.*

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.

## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 15 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:**

Nume proprietar actual	STOENESCU SPIRIDON
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 27 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 76, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>3.240,00 lei, echivalent a 652,82 euro</b> (27 mp X 120,00 lei/mp = 3.240,00 lei,

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

echivalent cu,  
27 mp X 24,18 euro/mp = 652,82 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie împărțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru**

## ANEXE

- Anexa 1    Calcule
- Anexa 2    Fotografii
- Anexa 3    Documente de proprietate.





**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225 / 03 .10.2023

## Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai-căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

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.490

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4.** 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.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** 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.7.** 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.8.** 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** 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.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

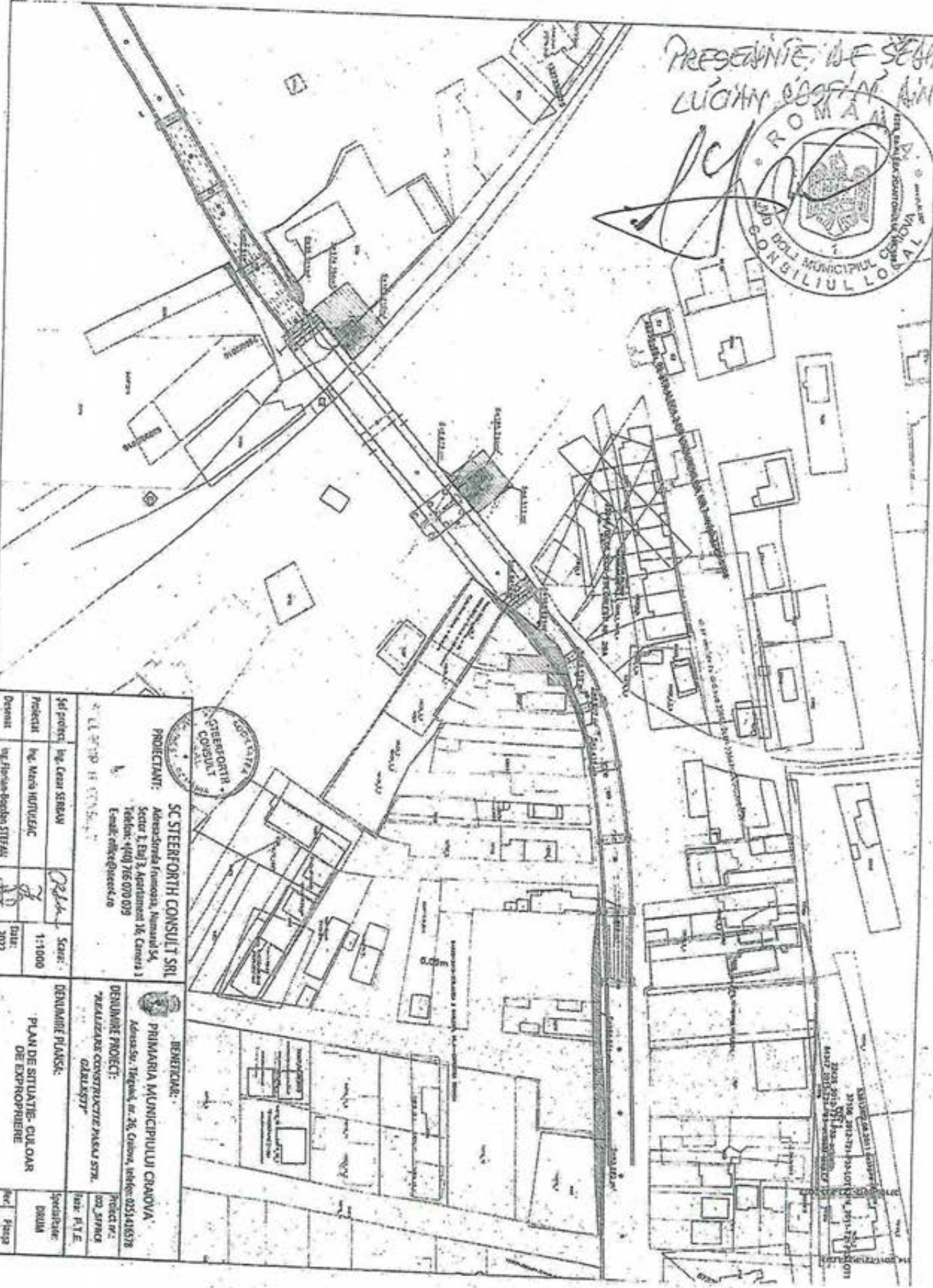
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Lucian Costin DINDIRICĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

PREȘANȚIE DE ȘEFUL  
LUCRUL ÎNȘIȘI AL ÎNȘIȘI



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Frumosa, Nr. 154, Sector 1, Bui 3, Apartament 36 Camera 1 Telefon: +40(0) 766 070 079 E-mail: office@steerforth.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CIOABOVA Adresa: Str. Trgovii, nr. 26, Ciobova, Județul Cluj Telefon: 0254 416378	
Set proiect: Ing. Cămin Sireanu Proiectat: Ing. Maria HURUSĂC Desenați: Ing. Florin Bogdan STEREA	Scară: 1:1000 Data: 2022	<b>DENUMIRE PROIECT:</b> REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR PIAȘII STR. CALĂBĂȘTI	
<b>DENUMIRE PLANȘĂ:</b> PLAN DE SITUAȚIE - CILIOAR DE EXPROPRIERE		Proiect nr.: 002_2023 Tip: P.T.E. Specialitate: DRUM	



ÎNȘIȘI AL ÎNȘIȘI  
 ȘEFUL ÎNȘIȘI AL ÎNȘIȘI  
 Nr. 2023/1000/1000  
 Data: 2023-10-10

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciar	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	Stoenescu Spiridon Stoenescu Vasilica	Curți construcții	215159	215159	Teren în suprafață de 12 mp	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 52, fost nr.68	Porumboiu Tinca	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare



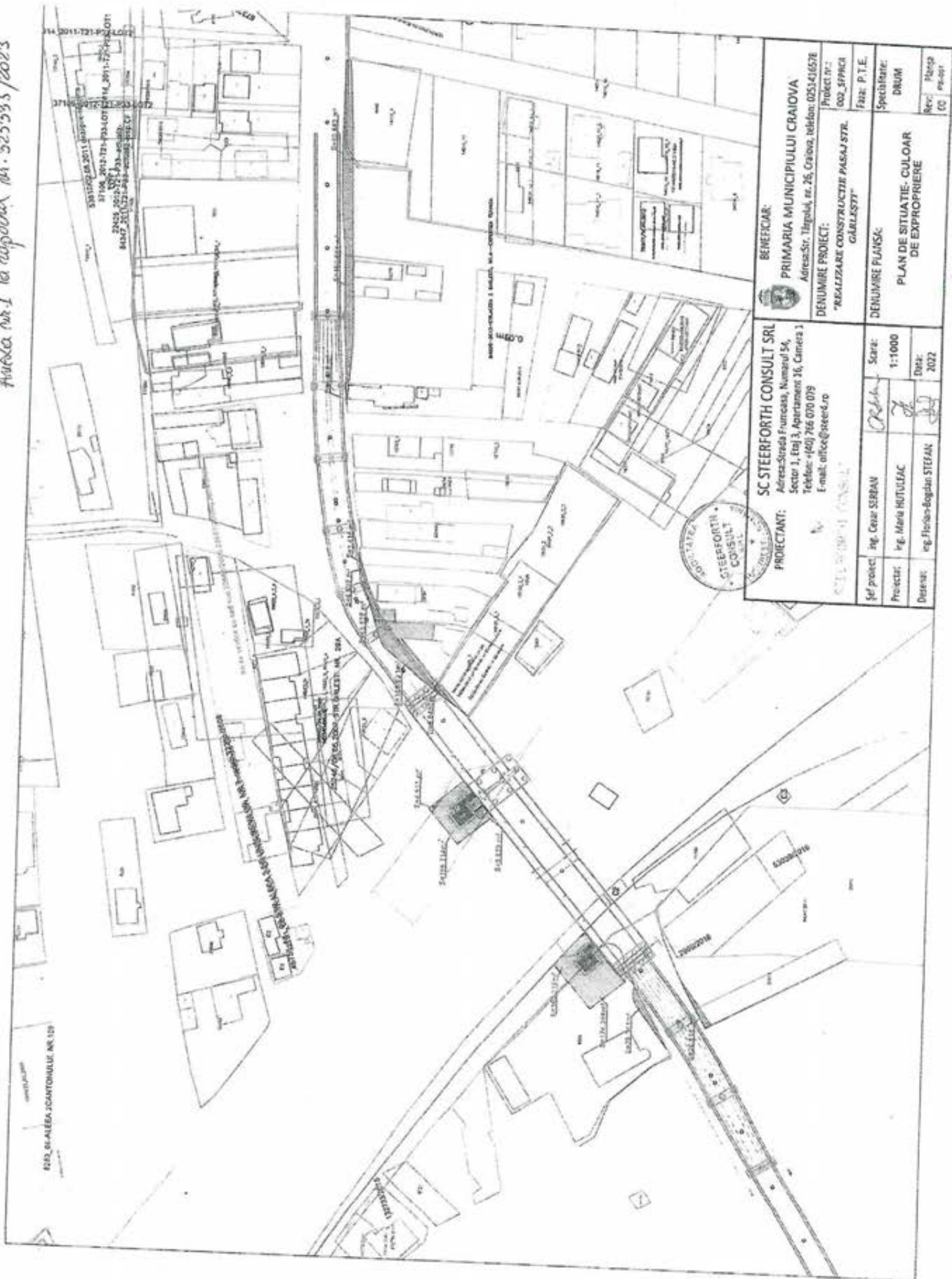
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.54, fost nr.70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția- anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str.Gârlești, nr. 70 fost nr.84	Pasărea Ion Pasărea Ion Pasărea Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârlești	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plaiul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Str. Gârlești, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristî Goga Nicolae		Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea			Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 72	Proprietar neidentificat			Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.74	Banu Maria			Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
15	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.76	Stoenescu Spiridon			Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 80	Proprietar neidentificat			Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 53 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Lucian Costin DINDIRICĂ



Avoca nr.1 la capatul nr. 325393/2023



<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Frumosa, Numarul 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: (+40) 766 070 079 E-mail: office@steer4.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Târgului, nr. 26, Craiova, telefon: 0251-416578	
<b>DENUMIRE PROIECT:</b> "REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJ STR. GĂRLĂȘTI"		Proiect nr.: 002_SPPRCA Fază: P.T.E. Specialitate: DRUM	
<b>Șef proiect:</b> Ing. Cozai SERBAN		Denumire Planșă: PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE	
<b>Proiectat:</b> Ing. Maria RUTULEAC		Scara: 1:1000	
<b>Desenat:</b> Ing. Florin Bogdan STEFAN		Data: 2022	

REG. DE ALTEA J. CANTONULUI AN 129



ALEXA 14

EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU 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		EVALUĂRI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI		

Nr. raport	2023100914	din	06.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	336225	din	03.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

**RAPORT DE EVALUARE**  
- PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
Nr. 354467  
Zis. 73 Luna 10 Anul 2023  
Anexe

Nume proprietar actual	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 53 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 80, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTIȚII:** "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)"

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESMENAT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR  
Autorizație ANEVAR nr. 10737

## SCRISOARE DE INAINTARE

**Către:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2023.

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 influența sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan, în suprafața de 53 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral, situat în mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 80, jud. Dolj.*

De asemenea, sunt cateva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidentiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în continutul 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".*

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.

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 16 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 53 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 80, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>6.360,00 lei, echivalent a 1.281,46 euro</b>  (53 mp X 120,00 lei/mp = 6.360,00 lei, echivalent cu, 53 mp X 24,18 euro/mp = 1.281,46 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 intabulării*

*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 Blănaritru



## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b>	<b>5</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>8</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORII DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	10
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	11
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	11
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>	12
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	13
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	13
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	14
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>16</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	17
<b>3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>18</b>
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ</b>	<b>20</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
<b>ANEXE</b>	<b>25</b>



## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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 Blănariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023
<b>Data raportului</b>	06.10.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	06.10.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2023</b>	1 Euro = 4,9631 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan, în suprafața de 53 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan neidentificat cadastral, situat în mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 80, jud. Dolj
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 80, jud. Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Teren intravilan curți constructii
<b>Obiectivul de investiții</b>	<p>Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</p> <p>Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții</p> <p>"Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>

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

<b>Scopul evaluării</b>	<p>Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".</i></p> <p>Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri</u></p>
<b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b>	<p><b>SEV 100 pct. 60.1:</b> "O „<i>deviere de la standarde</i>" reprezintă o situație în care <i>trebuie</i> 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, <i>evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare ca evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când exista devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.</i>"</p> <p><b>SEV 100 pct. 60.2:</b> „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.”</p>
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>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 <b>Legii 255/2010 actualizată</b>, raportată la expertizele întocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform <b>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:</b></p> <p><i>"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.</i></p> <p><b>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</b></p> <p><b>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.</b></p>

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 expriere.

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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valori rezultate

**6.360,00 lei, echivalent a 1.281,46 euro**

(53 mp X 120,00 lei/mp = 6.360,00 lei,

echivalent cu,

53 mp X 24,18 euro/mp = 1.281,46 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății  
Legitimă nr. 1281/2023  
Valabil 2023  
Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru

## CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărtinitoare 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 ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat drit.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
**Blănaru Mihail-Dumitru**



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
**Blănaru Mihail-Dumitru**



## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

PROPRIETAR NEIDENTIFICAT

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține persoanelor fizice PROPRIETAR NEIDENTIFICAT

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comandă nr. 336225 din data de 03.10.2023

**Data raportului:** 06.10.2023;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 06.10.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 06.10.2023: 1 Euro = 4,9631 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 53 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de , identificat cu nr. cad. Fără număr cadastral, înscris în Cartea Funciară nr. Fără Carte Funciară UAT Craiova.

**Adresa:** Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 80, jud. Dolj

**Utilizarea actuală:** Teren intravilan curți construcții

## 1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 490 din 28.09.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## 1.8. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)".

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

## 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

*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 ca 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."

## 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 cunostință 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, 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 2022, 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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent și fără constrângere”

## **11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării**

### **1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare**

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

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



- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

#### **1.11.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.

#### **1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

#### **1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat**

– Nu este cazul.

#### **1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

## **1.12. SURSELE DE INFORMARE**

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat 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 (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 490 din 28.09.2023, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea 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 cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

## **1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.13.1. Ipoteze**

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 490 din 28.09.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "*Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)*", și atasate la prezentul raport;
- 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 initial.

### **1.13.2. Ipoteze speciale**

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

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

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. 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.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.

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.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da 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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

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

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

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

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

#### **1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

**Evaluator autorizat**

**Blănarîu Mihail-Dumitru**

Legitimă Nr. 10737

Valabil 2023

Specializarea: EN, EPI, EIM







*Caracterul edilitar al zonei*

Tipul zonei: rezidențială-comercială

*Utilități edilitare*

Retea urbană de energie electrică: existentă

Retea urbană de apă: existentă

Retea urbană de gaze: existentă

Retea urbană de canalizare: existentă

Retea urbană de telefonie: existentă

Retea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei*

Corespunzator traficului auto

*Ambient*

Linistit

**2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare**

*Imobil expropriat*

53 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral, situat în mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 80, jud. Dolj

*Nr. cad.*

Fără număr cadastral

*Carte Funciară*

Fără Carte Funciară

*Zona de amplasament*

Zona C

*Categoria de folosință*

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma  
inspecției*

Terenul este liber de construcții

### 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

#### 3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piață specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

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

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

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

#### 3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședință), 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.

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia 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.

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

---

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca acestia 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.

### **3.4. CEREREA SOLVABILĂ**

---

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.

### **3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI**

---

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISA

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui bază 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;
- maximproductivă.

Aceste 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 "Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)", și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 ca nu mai este adecvată această analiză.

### 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

#### 4.2.1. 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 ca 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.”



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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 16 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 53 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 80, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>6.360,00 lei, echivalent a 1.281,46 euro</b>  (53 mp X 120,00 lei/mp = 6.360,00 lei, echivalent cu, 53 mp X 24,18 euro/mp = 1.281,46 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 intabulării*

*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.*

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.

## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 la poz. 16 din Anexa nr. 2, la HCL 490 din 28.09.2023, se estimează ținând cont de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8, obținându-se următoarele valori:**

Nume proprietar actual	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 53 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Gârlești, nr. 80, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Fără număr cadastral
Carte Funciară	Fără Carte Funciară
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023</i> (anexa A8)	120,00 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	<b>6.360,00 lei, echivalent a 1.281,46 euro</b> (53 mp X 120,00 lei/mp = 6.360,00 lei, echivalent cu, 53 mp X 24,18 euro/mp = 1.281,46 euro)

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI ÎNTREPRINDERI, 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 intabulării*

*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.*

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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, experta 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.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blăniștii Noi Mihail-Dumitru**

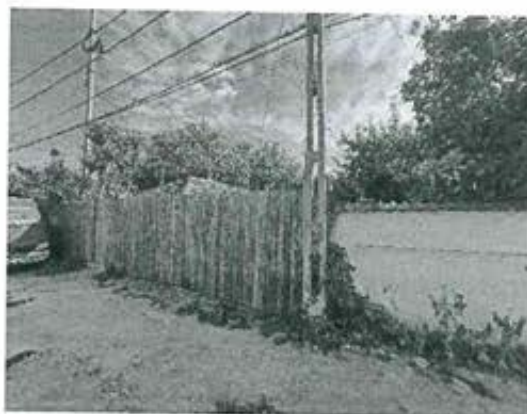
Legitimă Nr. 10737  
Valabil 2023  
Specializarea: En. EPI, EPM

## ANEXE

- Anexa 1    Calcule
- Anexa 2    Fotografii
- Anexa 3    Documente de proprietate.



**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 490 din 28.09.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2023”.





DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225 / 03 .10.2023

### Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	Signatūra
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

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.490

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3. Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4. 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.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** 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.7.** 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.8.** 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** 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.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

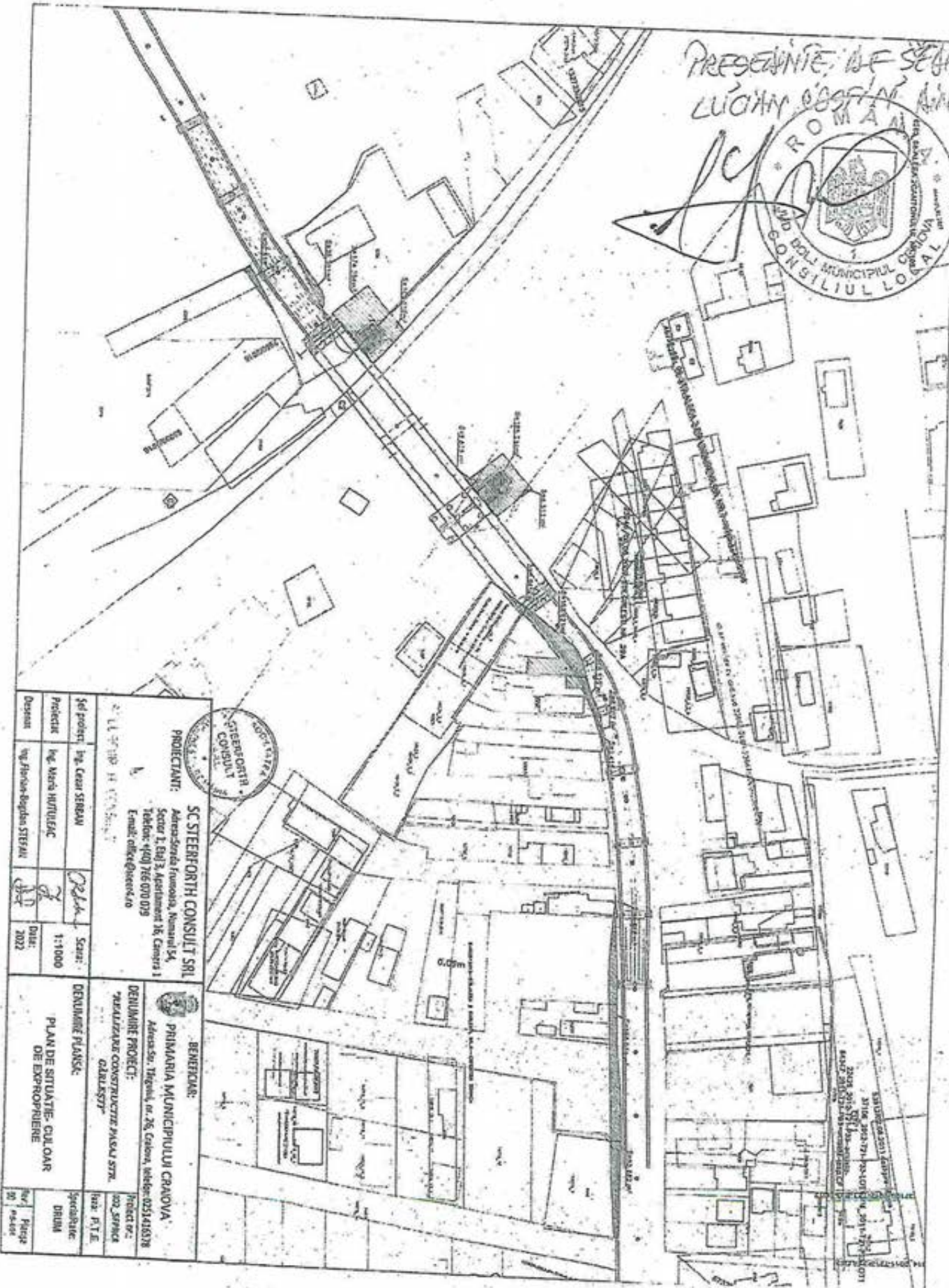
**Lucian Costin DINDIRICĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÎREA NR. 490/2023

PRESENȚIE DE SEPARATĂ  
LUCRĂRI ȘI PLAN AMPLASĂRI



**PROIECTANT:**  
SC STEERFORTH CONSULT SRL  
Adresa: Strada Frumosa, Nr. 154,  
Sector 1, Bld 3, Apartament 36, Camera 1  
Telefon: +40(0) 766 070 079  
Email: office@steerf.ro

**BENEFICIAR:**  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
Adresa: Str. Trapezului, nr. 26, Craiova, telefon: 0251418378

**DENUMIRE PROIECT:**  
"REALIZAREA CONSTRUCȚIEI PASAJ STR. CALĂBĂȘTI"

Sol proiect:	Ing. Cezar STANAN	Scara:	1:1000
Proiectat:	Ing. Maria HIRTULESC	DATE:	2022
Dispus:	Ing. Florin Bogdan STERIAN		
<p><b>DENUMIRE PLANȘI:</b> PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE</p>		<p>Planșă nr. 2 202 STRUCA</p>	
<p>Ing. Pătrășcuț</p>		<p>Ing. P.T.E.</p>	
<p>DRUM</p>		<p>DRUM</p>	
<p>Ing. Pătrășcuț</p>		<p>Ing. P.T.E.</p>	
<p>DRUM</p>		<p>DRUM</p>	

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	Stoenescu Spiridon Stoenescu Vasilica	Curți construcții	215159	215159	Teren în suprafață de 12 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr: 52, fost nr.68	Porumboiu Tinca	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

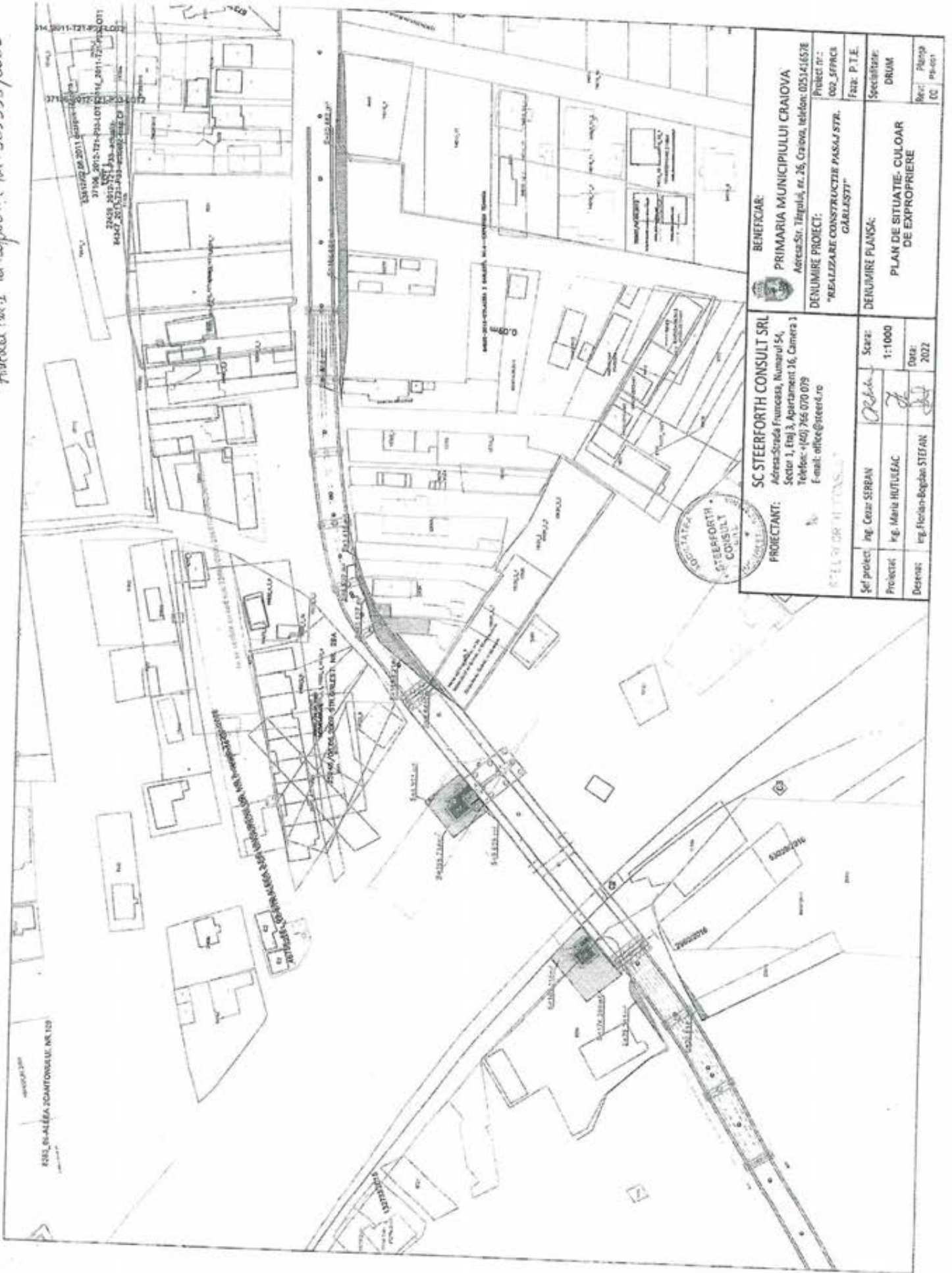
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.54, fost nr.70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str.Gârlești, nr. 70 fost nr.84	Pastita Ion Pastita Ion Pastita Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârlești	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plaiul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern

11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060- km CF251+862, partea dreaptă	Str: Gîrlești, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristii Goga Nicolae	Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str: Gîrlești, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
13	Dolj	Mun. Craiova	Str: Gîrlești, nr. 72	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
14	Dolj	Mun. Craiova	Str: Gîrlești, nr.74	Banu Maria	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
15	Dolj	Mun. Craiova	Str: Gîrlești, nr.76	Stoenescu Spiridon	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
16	Dolj	Mun. Craiova	Str: Gîrlești, nr. 80	Proprietar neidentificat	-	Fără C. F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 53 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Lucian Costin DINDIRICĂ



Avoca nr.1 la raportul nr. 325333/2023



<b>PROIECTANT:</b> <b>SC STEERFORTH CONSULT SRL</b> Adresa: Strada Franceza, Numarul 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +407 745 070 079 E-mail: office@steerf.ro SCELOR MESTRILOR		<b>BENEFICIAR:</b> <b>PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA</b> Adresa: Str. Terapiei, nr. 26, Craiova, telefon: 0251416578 Proiect nr.: OS2_SFRNCA	
<b>PROIECT:</b> "REALIZARE CONSTRUCTIE PASAJ STR. GARLESTI"		<b>DENUMIRE PROIECT:</b> DE NUMIRE PLANSA:	
<b>DRUM:</b> PLAN DE SITUATIE- CULOAR DE EXPROPRIERE		<b>Specilitate:</b> DRUM Reviz: Plansa CC: Plansa	
<b>Șef proiect:</b> Ing. Cezar SERRAN	<b>Proiectat:</b> Ing. Mariu HUTULEAC	<b>Scara:</b> 1:1000	<b>Data:</b> 2022
<b>Desenat:</b> Ing. Florian-Bogdan ȘTEFAN	<i>(Signature)</i>	<i>(Signature)</i>	<i>(Signature)</i>



Casa firea firea inclusiv anexa si garaj independent

Stidul anului si valoarea estimata  
Valori inregistrate la data 31.12.2023

	CASA- LEI SUPRAFATAUTA	-ANEXE COOPORRESTI- LEI SUPRAFATAUTA	GARAJE INDEPENDENTE (LEI) SUPRAFATAUTA
Zona A2			
VALORAE MEDIE UNITARAELE	3.423	1419	283
Zona A1			
VALORAE MEDIE UNITARAELE	3.169	1369	279
Zona A2			
VALORAE MEDIE UNITARAELE	2.819	1.169	240
Zona B			
VALORAE MEDIE UNITARAELE	2.619	1.069	216
Zona C si Zona Industriala Vest			
VALORAE MEDIE UNITARAELE	2.108	1.029	231
Zona D (Recreativ Locuinta Interzonal)			
VALORAE MEDIE UNITARAELE	1.893	900	189
Zona H.E. si F.E			
VALORAE MEDIE UNITARAELE	1.899	900	180
VALORAE MEDIE UNITARAELE	2.268	1.208	212

Pentru valoarea estimata, legea aplicabila este estimata la 10% din valoarea de piata a terenului.

Pentru valoarea estimata in cazul de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Valoarea estimata propozitiilor realizate din terenurile situate in zonele de locuit, comuna, etc., reprezinta 20% din valoarea terenului propozitiilor.

Constructiile din materiale recompozite inclusiv anexe, anexe, etc.

Casa	LEI/M <sup>2</sup> P.A.U.
Area gospodaresti	232
NOUA	180

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 sa se utilizeze valoarea fixata la 50%.

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-2010 sa se utilizeze valoarea fixata la 20%.

In cazul in care terenul este situat in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Valoarea estimata propozitiilor realizate din terenurile situate in zonele de locuit, comuna, etc., reprezinta 20% din valoarea terenului propozitiilor.

Constructiile din materiale recompozite inclusiv anexe, anexe, etc.

Pentru si teren

Pentru	LEI/M <sup>2</sup> P.A.U.
Teren	180

Zona	LEI/M <sup>2</sup> P.A.U.
Zona A2	1.729
Zona A1	1.729
Zona A2	1.729
Zona B	200
Zona C	170
Zona D	170
Zona Industriala Vest - Terenuri COOP	180
Zona Industriala Vest - Terenuri COOP	180
Extensii Cratona	24
Extensii Cratona	24
Zona H.E	170
Zona F.E	170

Nota:

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

Pentru terenurile situate in zona de locuit sa se utilizeze valoarea estimata a terenului de suprafata utila.

## RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.349131/2023, Raportul nr.356340/2023 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.451/2023, cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

### AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării+ de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată) ”conform anexelor 1 -14 la prezentul raport.

**Director Executiv,  
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea  
si legalitatea in solidar cu intocmitorul inscrisului  
Semnatura:

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

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului  
administrativ  
Semnatura:



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 336225 / 03 .10.2023

## Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.490/28.09.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizarea construcție pasaj pe str. Gârlești ( la intersecția cu calea ferată)”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, 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, lista proprietarilor ai-căror imobile sunt afectate de expropriere, 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.

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”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.490/2023, identificate la pozițiile 1-8 și 11-16. Terenurile situate în anexă la pozițiile 9 și 10 nu fac obiectul evaluării, întrucât aparțin Statului Român.

Nume și prenume	Funcția	Data	<i>Signature</i>
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

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.490**

**privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.316070/2023, raportul nr.325333/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329114/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)” și avizele nr.43/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.38/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4.** 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.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** 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.7.** 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.8.** 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](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** 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.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

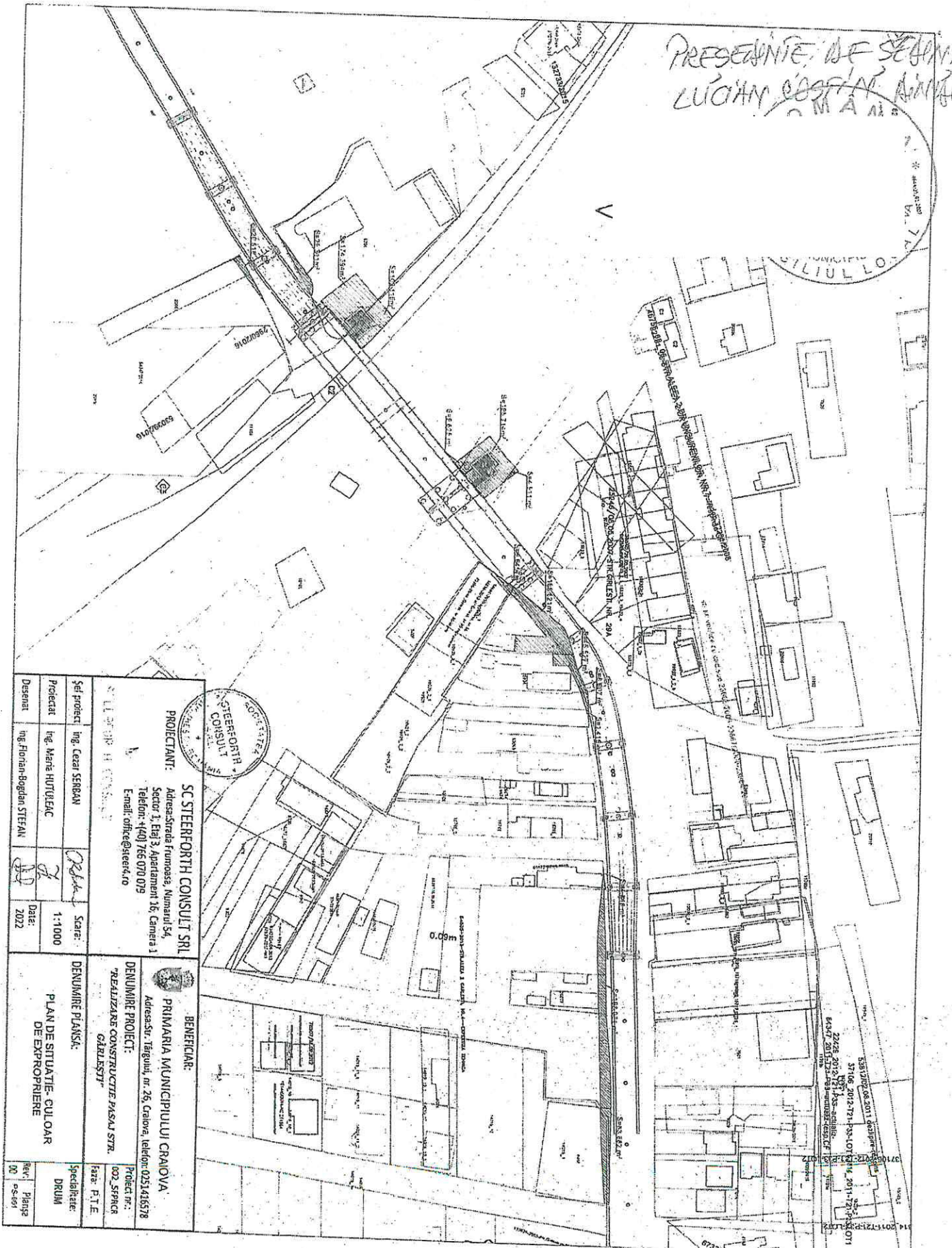
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Lucian Costin DINDIRICĂ**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 490/2023

PRESENȚIE DE SEAMĂ  
LUCRĂRI COSTAR ANEXA  
C M A M B



Proiectat	ing. Maria HUTULEAC	Scara:	1:1000
Desenat	ing. Florina Bogdan STEFAN	Date:	2022
<b>PROIECTANT:</b> SC STEERFORTH CONSULT SRL Adresa: Strada Frumoasa, Nr. 54, Sector 1, Etaj 3, Apartament 16, Camera 1 Telefon: +40 766 070 079 E-mail: office@steer4.ro		<b>BENEFICIAR:</b> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA Adresa: Str. Tărgului, nr. 26, Craiova, telefon: 0251.416578	
<b>DENUMIRE PROIECT:</b> "REALIZARE CONSTRUCȚIE PASAJ STR. GĂRLĂȘTI"		Proiect nr.: 002_SFRNCR faza: P.T.E.	
<b>DENUMIRE PLANȘĂ:</b> PLAN DE SITUAȚIE - CULOAR DE EXPROPRIERE		Spectator: DRUM	

57106\_2012-2171-POL-OT-14\_2011-12-30-143-071  
 22228\_2012-2171-POL-OT-14\_2011-12-30-143-071  
 64327\_2012-2171-POL-OT-14\_2011-12-30-143-071

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Realizare construcție pasaj pe str. Gârlești (la intersecția cu calea ferată)”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.36 Bis	Stoenescu Spiridon Stoenescu Vasilica	Curți construcții	215159	215159	Teren în suprafață de 12 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.95	Radut Nicolina Radut Lilian	Curți construcții	202270	202270	Teren în suprafață de 8 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 52, fost nr.68	Porumboiu Tina	Curți construcții	254142 254142-C1 254142-C2	254142	Teren în suprafață de 183 mp și construcțiile: C1-suprafața construită de 85 mp C2- anexa cu suprafața construită de 13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.54, fost nr.70	Ionescu Nicolae Ionescu Gabriel-Ionel Ionescu Nela	Curți construcții	205983 205983-C3	205983	Teren în suprafață de 40 mp și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr.58 fost nr. 74	Bizoi Florin Adrian Bizoi Constanța Stela	Curți construcții	216157	216517	Teren în suprafață de 1mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 70 fost nr.84	Pastita Ion Pastita Ion Pastita Maria	Curți construcții	204844	204844	Teren în suprafață de 3mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gârlești, nr. 78 fost nr.92	Craioveanu Leonard Laurențiu Craioveanu Ileana	Curți construcții	20277	232491	Teren în suprafață de 35mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Al. II Gârlești	Stanca Dan	Curți construcții	14019/1	215566	Teren în suprafață de 45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Intersecția CF Plaiul Vulcănești-Craiova, km CF 248+370-km CF 248+427 partea dreaptă	Statul Român	Căi ferate	250947	250947	Teren în suprafață de 196 mp	Emitere hotărâre de guvern
10	Dolj	Mun. Craiova	Stația CF Craiova-Lot 2, Linia 901 km CF 246+997- km CF 248+782, partea	Statul Român	Căi Ferate	220716	220716	Teren în suprafață de 102 mp	Emitere hotărâre de guvern



11	Dolj	Mun. Craiova	stângă, Linia 900km CF205+900- km CF207+720, partea stângă, Linia 912 km CF250+060-km CF251+862, partea dreaptă	Str. Gîrlești, nr. 25	Goga Aurel Goga Octavian Cristi Goga Nicolae	Curți construcții	9208	215176	Teren în suprafață de 174 mp și în suprafață de 29 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrlești, nr. 56	Bizoi Marin Bizoi Floarea	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 9mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrlești, nr. 72	Proprietar neidentificat	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 11 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrlești, nr.74	Banu Maria	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 25 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
15	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrlești, nr.76	Stoenescu Spiridon	-	Fără C.F.	Fără C.F.	Teren în suprafață de 27 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Gîrlești, nr. 80	Proprietar neidentificat	-	Fără C. F.	Fară C.F	Teren în suprafață de 53 mp		

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Lucian Coștîu-DINDIRICĂ \*

