

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 „Modernizare strada Mălinului, inclusiv canal adiacent”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.349270/2023, raportul nr.357226/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.357897/2023 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 „Modernizare strada Mălinului, inclusiv canal adiacent”;

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.510/2023 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;

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 „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”, conform anexelor nr.1-6 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.349270/10.10.2023

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 „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent ”

Având în vedere:

Hotărârea nr.510/2023, 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 „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent” 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.510/2023, 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 „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent ”.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.357226/17.10.2023

Avizat,
Viceprimar,
Aurelia Filip

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 „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”

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 „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”.

Prin hotărârea nr.510/2023 „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.

Având în vedere că prin realizarea obiectivului de investiții „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent” se creează premisele echilibrării și fluidizării traficului, cu beneficii economice, sociale și ecologice prin reducerea distanțelor și a timpilor de deplasare

Această stradă deservește locuitorii din zonă, asigurând accesul către obiective de interes economic sau terenuri agricole și descarcă trafic de reședință și realizarea investiției se înscrie în politica de dezvoltare a localităților și ridicarea nivelului de trai a locuitorilor acestor localități promovată de Guvern pentru alinierea țării noastre la nivelul cerut de Comunitatea Europeană. Scopul urmărit este îmbunătățirea situației sociale și economice a locuitorilor prin asigurarea unei infrastructuri de transport la nivelul țărilor dezvoltate ale Comunității Europene.

Necesitatea promovării investiției este dată în principal de starea de degradare a străzii menționate, precum și de contribuția acestora pentru îmbunătățirea condițiilor de transport și siguranță a circulației în zonă, pentru reducerea cheltuielilor de transport și a uzurii autovehiculelor, asigurarea unor condiții corespunzătoare de transport al forței de muncă, dar și

îmbunătățirea accesului la căile principale de transport, precum și spre obiectivele existente în zona.

Prin Legea 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, 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 „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”, sunt afectate de coridorul de expropriere imobilele prevăzute în anexa nr.2 la HCL 510/2023.

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. 348558/10.10.2023, prin care se solicită întocmirea rapoartelor de evaluare pentru imobilele prevăzute la pozițiile 1-6 în anexa nr. 2 la HCL 510/2023.

Au fost înregistrate la Primăria Municipiului rapoartele de evaluare.

Valorile juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru imobilele identificate în anexa 2 la HCL 510/2023, prevăzute la pozițiile 1-6 sunt centralizate în următorul tabel:

Nr crt	Nume Proprietar/ Rap. Eval.	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea justă de despăgubire
1	BĂDESCU VIOREL (rap.eval.nr.355321/2023) Poz1 –A2-HCL 510/2023	210477	210477	Teren-72,43 mp	8.691,60 lei echiv. 1.751,39 euro
2	SIMION EUGENIA, SIMION ENACHE, SIMION VIOREL (rap.eval.nr. 355333/2023) Poz.2-A2-HCL 510/2023	245338	245338	Teren-84,4mp	10.128 lei echiv. 2.040,82 euro
3	DUMITRU EMIL (rap.eval.nr. 355343/2023) Poz.3-A2-HCL 510/2023	232670	232670	Teren-351,51 mp	42.181,20 lei echiv. 8.499,65 euro,
4	ELIMAG CONSTRUCT SRL (rap.eval.nr.355373 /2023) Poz.4-A2-HCL 510/2023	251431	251431	Teren-22,09 mp	2.650,80 lei, echiv. 534,14 euro,
5	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT (rap.eval.nr.355391 /2023) Poz.5-A2-HCL 510/2023	Fără CF	Fără CF	Teren-63,74 mp	7.648,80 lei echiv. 1.541,26 euro
6	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT (rap.eval.nr.355399 /2023) Poz.6-A2-HCL 510/2023	Fără CF	Fără CF	Teren 220,39 mp	26.446,80 lei echiv. 5.329,12 euro

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, se au în vedere Normele metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, aprobate prin HG nr.53/2011, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, „art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Astfel, la întocmirea rapoartelor de evaluare s-au avut în vedere 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.510/2023, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 349270/10.10.2023, 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 „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”, conform anexelor 1 -6 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:

ALIEXA 1

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 ÎNTRERPRINDERI		

Nr. raport	2023101301	din	13.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	348558	din	10.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 355321
Zona... 16... una... 10... Anul 2023
Anexe

Nume proprietar actual	BĂDESCU VIOREL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 72,43 mp
Imobil actual din care face parte	Teren cu suprafața de 1.207 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	210477
Carte Funciară	210477
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"

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
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2023-

SCRISOARE DE INAINTARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 348558 din 10.10.2023, 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 13.10.2023.

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 72,43 mp ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 1.207 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 210477, înscris în Cartea Funciară nr. 210477 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"..*

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 510 din 09.10.2023, 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	BĂDESCU VIOREL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 72,43 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 1.207 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	210477
Carte Funciară	210477
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	8.691,60 lei, echivalent a 1.751,39 euro (72,43 mp X 120 lei/mp = 8.691,60 lei, echivalent cu, 72,43 mp X 24,18 euro/mp = 1.751,39 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
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
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
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	16
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
3 ANALIZA PIȘTEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
3.1. DEFINIREA PIȘTEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIȘTEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIȘTEI LOCALE	20
4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	25

SINTEZA EVALUĂRII

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
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și BĂDESCU VIOREL
Proprietar	Imobilul aparține persoanei fizice BĂDESCU VIOREL
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023
Data raportului	13.10.2023
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.10.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.10.2023	1 Euro = 4,9627 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan arabil, în suprafața de 72,43 mp face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 1.207 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 210477, înscris în Cartea Funciară nr. 210477 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24, jud. Dolj
Utilizare existentă	Teren intravilan arabil
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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**

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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"</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>SEV 100 pct. 60.1: "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>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.”</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><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. 77¹ 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 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

8.691,60 lei, echivalent a 1.751,39 euro

(72,43 mp X 120 lei/mp = 8.691,60 lei,
echivalent cu
72,43 mp X 24,18 euro/mp = 1.751,39 euro)

BLANARIU 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 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 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 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

Persoana fizică BĂDESCU VIOREL

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanei fizice BĂDESCU VIOREL

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023

Data raportului: 13.10.2023;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.10.2023;

Curs BNR valabil la data de: 13.10.2023: 1 Euro = 4,9627 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 72,43 mp ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 1.207 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 210477, înscris în Cartea Funciară nr. 210477 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan arabil

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, 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. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 210477, nr. cerere 2499505 din 13.10.2023;
- 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. 510 din 09.10.2023, 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. 510 din 09.10.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 comonentei 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

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 13.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C a Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24, 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

72,43 mp

Imobil actual din care face parte

Teren intravilan arabil, cu suprafața de 1.207 mp din măsurători

Nr. cad.

210477

Carte Funciară

210477, UAT Craiova

Zona de amplasament

Zona C

Categoria de folosință

Teren intravilan arabil

*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 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"**, 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 1 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	BĂDESCU VIOREL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 72,43 mp
Imobil actual din care face parte	1.207 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	210477
Carte Funciară	210477
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	8.691,60 lei, echivalent a 1.751,39 euro (72,43 mp X 120 lei/mp = 8.691,60 lei, echivalent cu, 72,43 mp X 24,18 euro/mp = 1.751,39 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 510 din 09.10.2023*, 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	BĂDESCU VIOREL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 72,43 mp
Imobil actual din care face parte	1.207 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	210477
Carte Funciară	210477
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	8.691,60 lei, echivalent a 1.751,39 euro (72,43 mp X 120 lei/mp = 8.691,60 lei, echivalent cu, 72,43 mp X 24,18 euro/mp = 1.751,39 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



**Evaluator autorizat
Blăniaru 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. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10..2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- Extras de carte funciară informativă nr . 210477, nr. cerere 2499505 din 13.10.2023;
- 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. 348558 / .10.2023

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 510/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare strada Mălinului inclusiv canalul adiacent”, 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 hotărârea menționată.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	<i>Semnătură</i>
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	10.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.10.23	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.10.23	

Lista de difuzare a documentului:

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

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirii or
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24	Bădescu Viorel	Arabil	210477	210477	Teren în suprafață de 72,43 mp	8
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr.53, fost T11, P24	Simion Eugenia Simion Enache Simion Viorel	Arabil	245338	245338	Teren în suprafață de 84,40 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 57E fost T11, P24	Dumitru Emil	Arabil	232670	232670	Teren în suprafață de 351,51 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 51C fost str. Bariera Vîlcii,	ELIMAG CONSTRUCT SRL	Arabil	251431	251431	Teren în suprafață de 22,09 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

			nr.170, fost 158						raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat				Teren în suprafață de 63,74 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat				Teren în suprafață de 220,39 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

**Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 210477 Craiova



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:32058
 Nr. cadastral vechi:15547

Adresa: Loc. Craiova, Str Drumul Cornesului, Nr. 75, Jud. Dolj, fost T 11, P 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	210477	Din acte: 1.206 Masurata: 1.207	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10627 / 10/02/2012		
Act Notarial nr. contract de donatie aut nr 638, din 09/02/2012 emis de NP Tudor Marinela Daniela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BADESCU VIOREL	A1
12795 / 20/02/2012		
Act Administrativ nr. CNS 474, din 14/02/2012 emis de PRIMARIA CRAIOVA;		
B5	Se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1, astfel:Craiova, strada Drumul Cornesului, nr. 75	A1

C. Partea III. SARCINI .

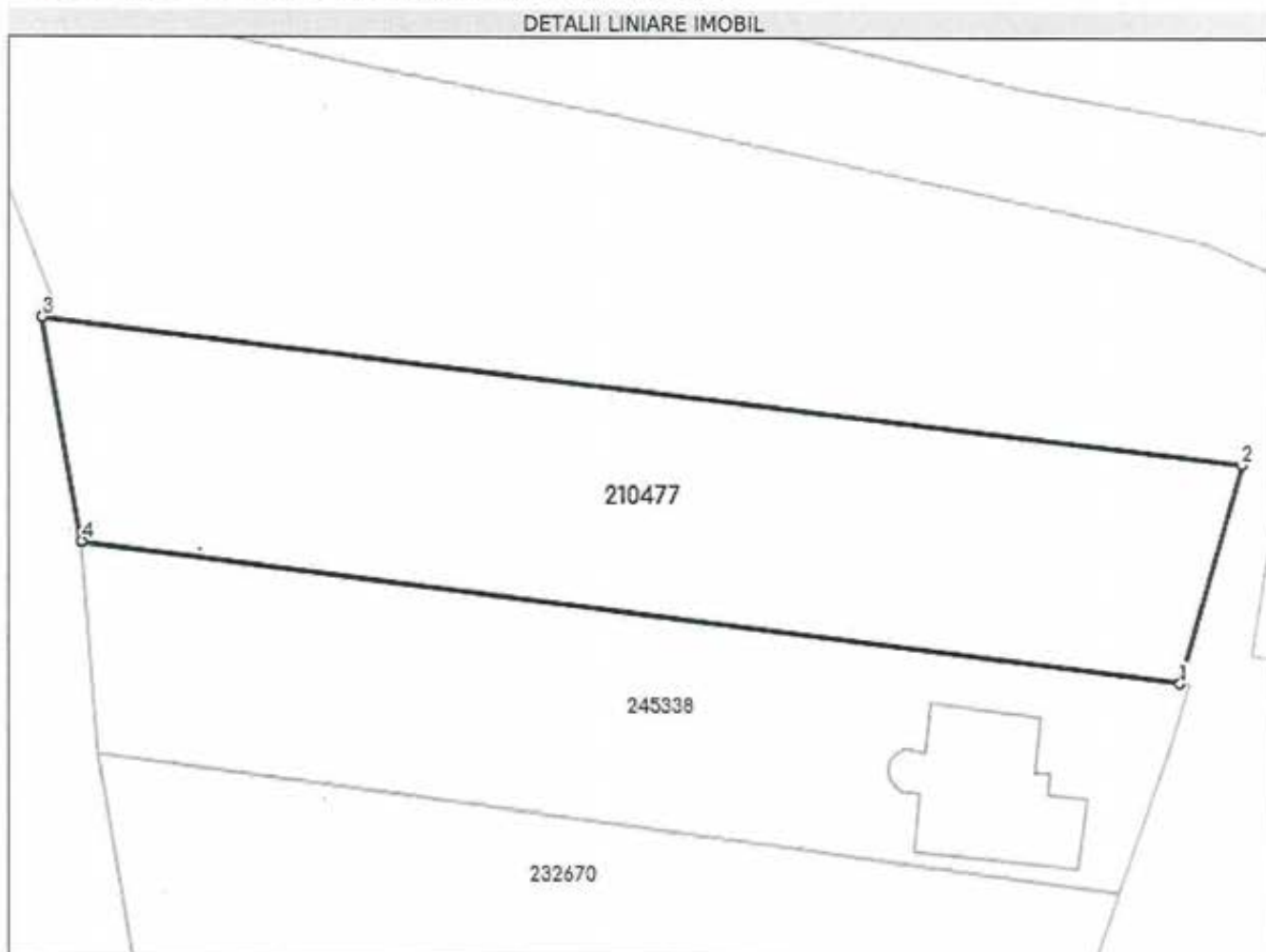
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
210477	Din acte: 1.206 Masurata: 1.207	

* 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	arabil	DA	1.207	11	24	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.647
2	3	83.0
3	4	15.592
4	1	76.0

** 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, 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,

13/10/2023, 18:31

Statul pentru anul financiar următor
Valabil începând cu luna Iunie 2023

Casa de teren inclusiv anexa și garaj independent

Zone A0	GAJARE INDEPENDENTE (LEI) SUPRAFAȚA/UTA	GAJARE INDEPENDENTE (LEI) SUPRAFAȚA/UTA
VAL GARAJ MEDEE UNTARALELI	3.400	385
Zone A1		
VAL GARAJ MEDEE UNTARALELI	3.100	370
Zone A2		
VAL GARAJ MEDEE UNTARALELI	2.850	288
Zone A3		
VAL GARAJ MEDEE UNTARALELI	2.550	250
Zone B		
VAL GARAJ MEDEE UNTARALELI	3.100	330
Zone C și Zona locuitorilor NPT		
VAL GARAJ MEDEE UNTARALELI	1.800	190
Zone D (locuitor Locuitorii Imobile Simpli/Craiova)		
VAL GARAJ MEDEE UNTARALELI	900	100
Zone N.E. și R.E.		
VAL GARAJ MEDEE UNTARALELI	1.350	210

Pentru subsoluri industriale, benzi, marciolate rețeauile (garajuri) valoarea este estimată la 10% din valoarea suprafațelor utile.

Pentru marciolate în case de locuit se utilizează valoarea estimată în funcție de suprafața utilă.

Pentru case în teren valoarea se stabilește în funcție de suprafața utilă.

Valoarea estimată propuneților (indicare din rașină) este în funcție de tipul expreselor, corțuri, securi, reprezentă 25% din valoarea anexelor propuneților.

Casele sunt din materialele recomandabile inclusiv magazi, patule, etc.

LEMP ALI

Casa	250
TEREN	25

Pentru imobilele noi construite din anul 1977 se va reduce valoarea fixată cu 50%.

Pentru imobilele construite în perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea fixată cu 20 %.

Pentru imobilele a căror suprafață utilă nu reiese din acte se va proceda la stabilirea unei procente de 20% din suprafața construită.

În situații în care pe planurile de amplasament nu este înscrisă suprafața utilă și numai suprafața construită, se va determina suprafața construită

desprinzând prin împărțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la valoarea unui procent de 20% din suprafața

construită de la suprafață.

Plăcuțe și terase

LEM P ALI

Plăcuțe	100
TEREN, clădirea și casa	100

TEREN

LEIMP

Zone A0	1.100
Zone A1 <td>1.100</td>	1.100
Zone A2 <td>1.200</td>	1.200
Zone A3 <td>200</td>	200
Zone B <td>200</td>	200
Zone C <td>100</td>	100
Zone D <td>100</td>	100
Zone Industriala Vest - terenuri <5000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >5000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >10000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >15000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >20000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >25000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >30000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >35000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >40000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >45000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >50000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >55000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >60000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >65000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >70000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >75000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >80000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >85000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >90000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >95000	200
Zone Industriala Vest - terenuri >100000	200

MAI

Pentru case, valoarea unitară este stabilită în LEIMP pe baza unei liste de terenuri pentru care s-a stabilit raportul valorii unitare în LEIMP.

Pentru drumuri de acces, valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile industriale valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

Pentru terenurile agricole valoarea unitară este stabilită în funcție de suprafața construită din zona în care se află imobilul.

2

ALEXA 2

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 ÎNTREPRINDERI		

Nr. raport	2023101302	din	13.10.2023
Nota de comandă	348558	din	10.10.2023

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 355333
Ziua 10 Anul 2023
Anexe

Nume proprietar actual	SIMION EUGENIA, SIMION ENACHE și SIMION VIOREL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 84,4 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren cu suprafața de 1.075 mp din măsurători (358 mp din măsurători intravilan curți construcții și 717 mp din măsurători intravilan arabil) și construcția 245338-C1 Locuință P+1
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 53 fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	245338
Carte Funciară	245338
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"

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. 348558 din 10.10.2023, 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 13.10.2023.

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 84,4 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 1.075 mp din măsurători (358 mp din măsurători intravilan curți construcții și 717 mp din măsurători intravilan arabil) și construcția 245338-C1 Locuință P+1, identificat cu nr. cad. 245338, înscris în Cartea Funciară nr. 245338 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"..*

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. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	SIMION EUGENIA, SIMION ENACHE și SIMION VIOREL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 84,4 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 1.075 mp din măsurători (358 mp din măsurători intravilan curți construcții și 717 mp din măsurători intravilan arabil) și construcția 245338-C1 Locuință P+1
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 53 fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	245338
Carte Funciară	245338
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	10.128,00 lei, echivalent a 2.040,82 euro (84,4 mp X 120 lei/mp = 10.128,00 lei, echivalent cu, 84,4 mp X 24,18 euro/mp = 2.040,82 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

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	11
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>	15
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	16
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	17
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
3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
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
4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ	21
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	21
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
ANEXE	26

SINTEZA EVALUĂRII

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
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și persoanele fizice SIMION EUGENIA, SIMION ENACHE și SIMION VIOREL
Proprietar	Imobilul aparține persoanelor fizice SIMION EUGENIA, SIMION ENACHE și SIMION VIOREL
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023
Data raportului	13.10.2023
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.10.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.10.2023	1 Euro = 4,9627 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan arabil, în suprafața de 84,4 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 1.075 mp din măsurători (358 mp din măsurători intravilan curți construcții și 717 mp din măsurători intravilan arabil) și construcția 245338-C1 Locuință P+1, identificat cu nr. cad. 245338, înscris în Cartea Funciară nr. 245338 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 53 fost T11, P24, jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan arabil
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent". 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>"Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p>Scopul evaluării</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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"</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>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</p>	<p>SEV 100 pct. 60.1: "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 exista devieri de la standarde în astfel de circumstanțe."</p> <p>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."</p>
<p>Tipul valorii estimate</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. 77¹ 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	10.128,00 lei, echivalent a 2.040,82 euro (84,4 mp X 120 lei/mp = 10.128,00 lei, echivalent cu, 84,4 mp X 24,18 euro/mp = 2.040,82 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 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 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

Persoanelor fizice SIMION EUGENIA, SIMION ENACHE și SIMION VIOREL

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice SIMION EUGENIA, SIMION ENACHE și SIMION VIOREL

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023

Data raportului: 13.10.2023;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.10.2023;

Curs BNR valabil la data de: 13.10.2023: 1 Euro = 4,9627 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 84,4 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 1.075 mp din măsurători (358 mp din măsurători intravilan curți construcții și

717 mp din măsurători intravilan arabil) și construcția 245338-C1 Locuință P+1, identificat cu nr. cad. 245338, înscris în Cartea Funciară nr. 245338 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 53 fost T11, P24, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan arabil

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, 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. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 245338, nr. cerere 2499508 din 13.10.2023;
- 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. 510 din 09.10.2023, 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. 510 din 09.10.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 comonentei 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,
Blăniariu Mihail-Dumitru

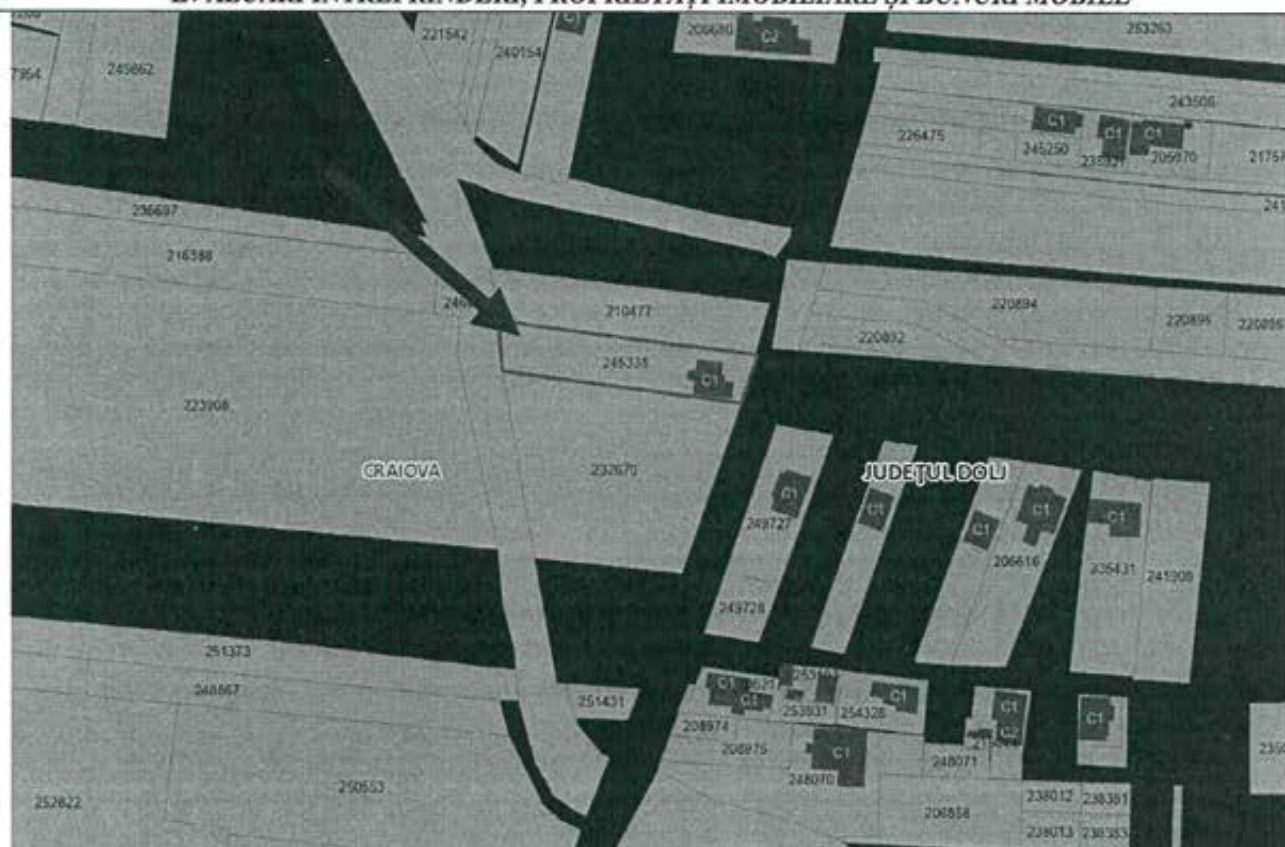


Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blăniariu Mihail-Dumitru





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

84,4 mp

Imobil actual din care face parte

Teren intravilan arabil, cu suprafața de 1.075 mp din măsurători (358 mp din măsurători intravilan curți construcții și 717 mp din măsurători intravilan arabil) și construcția 245338-C1 Locuință P+1

Nr. cad.

245338

Carte Funciară

245338, UAT Craiova

Zona de amplasament

Zona C

Categoria de folosință

Teren intravilan arabil

*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/închirierea 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"**, 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	SIMION EUGENIA, SIMION ENACHE și SIMION VIOREL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 84,4 mp,
Imobil actual din care face parte	1.075 mp din măsurători (358 mp din măsurători intravilan curți construcții și 717 mp din măsurători intravilan arabil) și construcția 245338-C1 Locuință P+1
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 53 fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	245338
Carte Funciară	245338
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	10.128,00 lei, echivalent a 2.040,82 euro (84,4 mp X 120 lei/mp = 10.128,00 lei, echivalent cu, 84,4 mp X 24,18 euro/mp = 2.040,82 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. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023*, 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	SIMION EUGENIA, SIMION ENACHE și SIMION VIOREL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 84,4 mp,
Imobil actual din care face parte	1.075 mp din măsurători (358 mp din măsurători intravilan curți construcții și 717 mp din măsurători intravilan arabil) și construcția 245338-C1 Locuință P+1
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 53 fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	245338
Carte Funciară	245338
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (24,18 euro/mp)

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

Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)

10.128,00 lei, echivalent a 2.040,82 euro

(84,4 mp X 120 lei/mp = 10.128,00 lei,
echivalent cu,
84,4 mp X 24,18 euro/mp = 2.040,82 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 împărtială, 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

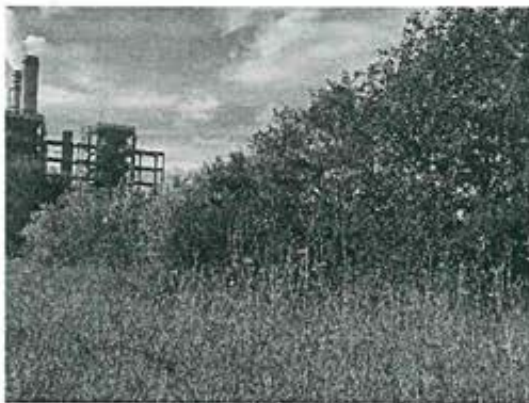


**Evaluator autorizat
Blănarium Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10..2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- Extras de carte funciară informativă nr . 245338, nr. cerere 2499508 din 13.10.2023;
- 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. 348558 / .10.2023

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 510/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare strada Mălinului inclusiv canalul adiacent”, 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 hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătură
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.10.23	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.10.23	

Lista de difuzare a documentului:

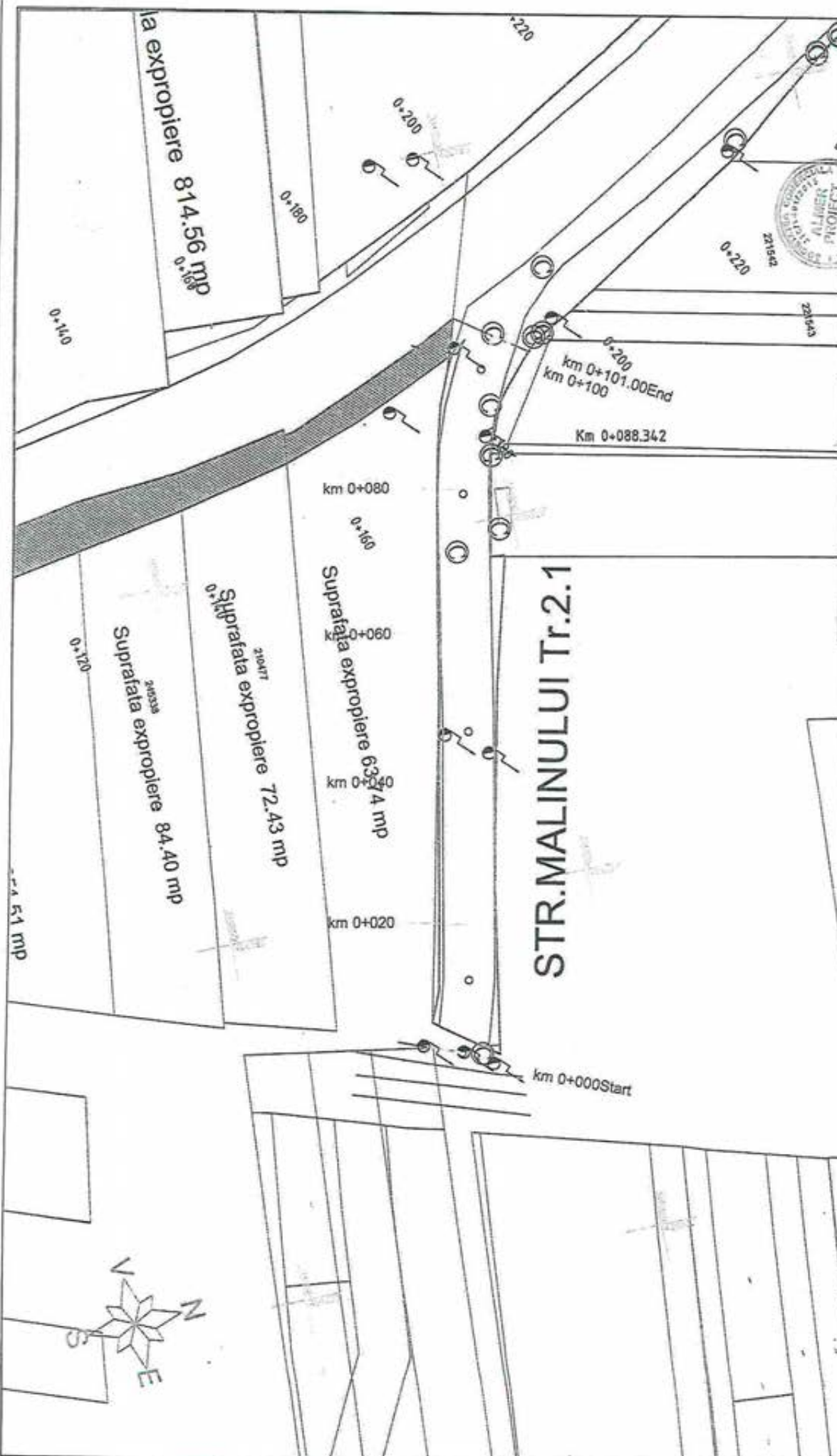
Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	2	direct

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24	Bădescu Viorel	Arabil	210477	210477	Teren în suprafață de 72,43 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr.53, fost T11, P24	Simion Eugenia Simion Enache Simion Viorel	Arabil	245338	245338	Teren în suprafață de 84,40 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 57E fost T11, P24	Dumitru Emil	Arabil	232670	232670	Teren în suprafață de 351,51 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 51C fost str. Bariera Vilcii,	ELIMAG CONSTRUCT SRL	Arabil	251431	251431	Teren în suprafață de 22,09 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

		nr.170, fost 158						raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat				Teren în suprafață de 63,74 mp Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat				Teren în suprafață de 220,39 mp Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea



LEGENDA

- Limita suprafata proiectata
- Limite cadastrale
- Stap electric/Retea canal
- Simbol nord
- Suprafata propusa pentru expropriere

VERIFICATOR AUTORIZAT	NUME	Semnatura	CERINTA	Referinta
				REPURTARI PERITAJA NEADUNATA
<small>Proiectant general: ALMIER PROIECT SRL, CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE</small>				Proiect nr./ 3402022
<small>Proiectant: ALMIER PROIECT SRL, CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE</small>				Titlu proiect MUNICIPAL CRAILOVA
<small>Proiectant: ALMIER PROIECT SRL, CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE</small>				Titlu proiect ADUNAREA STAGION MALINULUI INCLOSUR CANAL ADJACENT
<small>Proiectant: ALMIER PROIECT SRL, CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE</small>				Titlu proiect PLAN DE SITUATIE
<small>Proiectant: ALMIER PROIECT SRL, CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE</small>				Scara 1:500
<small>Proiectant: ALMIER PROIECT SRL, CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE</small>				Data 2023
<small>Proiectant: ALMIER PROIECT SRL, CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE</small>				Proiectant Ing. Merdana Cristina
<small>Proiectant: ALMIER PROIECT SRL, CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE</small>				Proiectant Ing. Padina Constantina
<small>Proiectant: ALMIER PROIECT SRL, CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE in categoria de proiectant este: CUI INCADRARE</small>				Proiectant Ing. Merdana Glusiana



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 245338 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Drumul Cornesului, Nr. 53, Jud. Dolj, fost T11, P23

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	245338	Din acte: 1.008 Masurata: 1.075	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	245338-C1	Loc. Craiova, Str Drumul Cornesului, Nr. 53, Jud. Dolj, fost T11, P23	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:218 mp; Locuinta (P+1) cu 7 camere, doua holuri, doua balcoane, baie si bucatarie din BCA, acoperita cu tabla, anul constructiei 1997, Sc desfasurata=218mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
180824 / 11/09/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3259, din 23/10/1997 emis de BNP Gheorghe Clovica; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 2274, din 28/07/2020 emis de Primaria Municipiului Craiova;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SIMION EUGENIA 2) SIMION ENACHE	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr. 13761, din 28/09/2011 emis de Judecatoria Craiova, in Dosar nr. 12618/215/2011;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2 1) SIMION EUGENIA 2) SIMION ENACHE	A1.1
137414 / 08/06/2023		
Act Notarial nr. CONTRACT DE DONATIE AUT 1034, din 31/05/2023 emis de CRETAN CARMEN MIHAELA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SIMION VIOREL	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

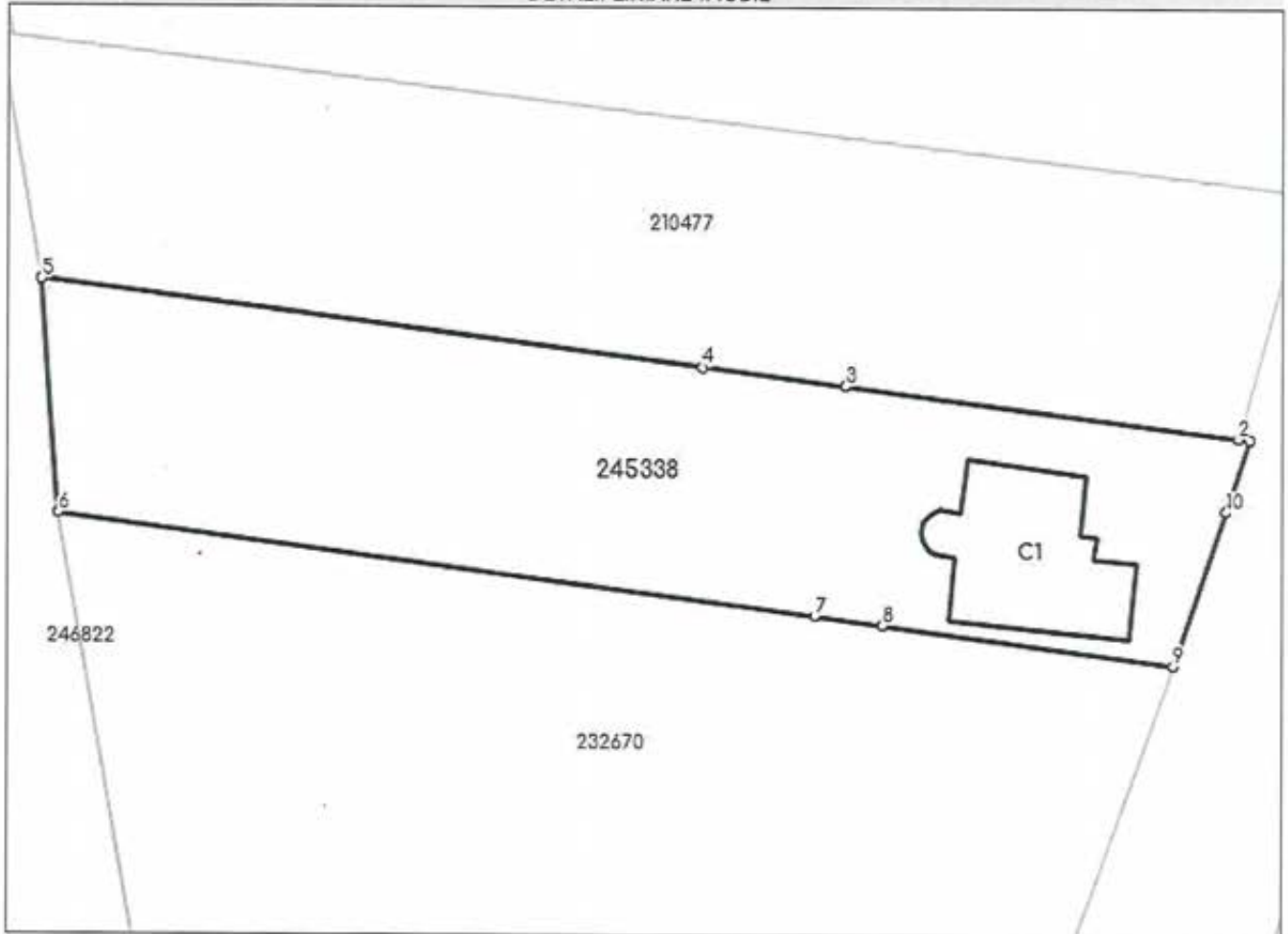
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
245338	Din acte: 1.008 Masurata: 1.075	

* 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	358	11	23	-	Imprejmuit cu gard de beton, lemn, plasa sarma si porti metalice
2	arabil	DA	Din acte: 650 Masurata: 717	11	23	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	245338-C1	construcții de locuințe	103	Cu acte	S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:218 mp; Locuinta (P+1) cu 7 camere, doua holuri, doua balcoane, baie si bucatarie din BCA, acoperita cu tabla, anul constructiei 1997, Sc desfasurata=218mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.723
2	3	25.036
3	4	9.131
4	5	41.833
5	6	14.616
6	7	47.996
7	8	4.337
8	9	18.484
9	10	10.314
10	1	4.802

** 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, 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,

13/10/2023, 18:31

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	2023101303	din	13.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	348558	din	10.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ



Nume proprietar actual	DUMITRU EMIL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 351,51 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren cu suprafața de 2.957 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 57E, fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	232670
Carte Funciară	232670
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"

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. 348558 din 10.10.2023, 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 13.10.2023.

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 351,51 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 2.957 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 232670, înscris în Cartea Funciară nr. 232670 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".*

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. 3 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	DUMITRU EMIL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 351,51 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 2.957 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 57E, fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	232670
Carte Funciară	232670
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	42.181,20 lei, echivalent a 8.499,65 euro (351,51 mp X 120 lei/mp = 42.181,20 lei, echivalent cu, 351,51 mp X 24,18 euro/mp = 8.499,65 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
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
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
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	16
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
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
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
4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	25

SINTEZA EVALUĂRII	
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
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și Persoana fizică DUMITRU EMIL
Proprietar	Imobilul aparține DUMITRU EMIL
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023
Data raportului	13.10.2023
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.10.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.10.2023	1 Euro = 4,9627 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan arabil, în suprafața de 351,51 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 2.957 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 232670, înscris în Cartea Funciară nr. 232670 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 57E, fost T11, P24, jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan arabil
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent". 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>"Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p>Scopul evaluării</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 "Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent"</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>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</p>	<p>SEV 100 pct. 60.1: "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>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.”</p>
<p>Tipul valorii estimate</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. 77¹ 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	42.181,20 lei, echivalent a 8.499,65 euro (351,51 mp X 120 lei/mp = 42.181,20 lei, echivalent cu, 351,51 mp X 24,18 euro/mp = 8.499,65 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..



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 DUMITRU EMIL

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice DUMITRU EMIL

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023

Data raportului: 13.10.2023;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.10.2023;

Curs BNR valabil la data de: 13.10.2023: 1 Euro = 4,9627 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 351,51 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 2.957 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 232670, înscris în Cartea Funciară nr. 232670 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 57E, fost T11, P24, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan arabil

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, 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. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 232670, nr. cerere 2499506 din 13.10.2023;
- 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 expropriere 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. 510 din 09.10.2023, 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. 510 din 09.10.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 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

Legitimă Nr. 10737

Valabil 2023

Specializarea: EPI, EIM

ANEXA 1



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

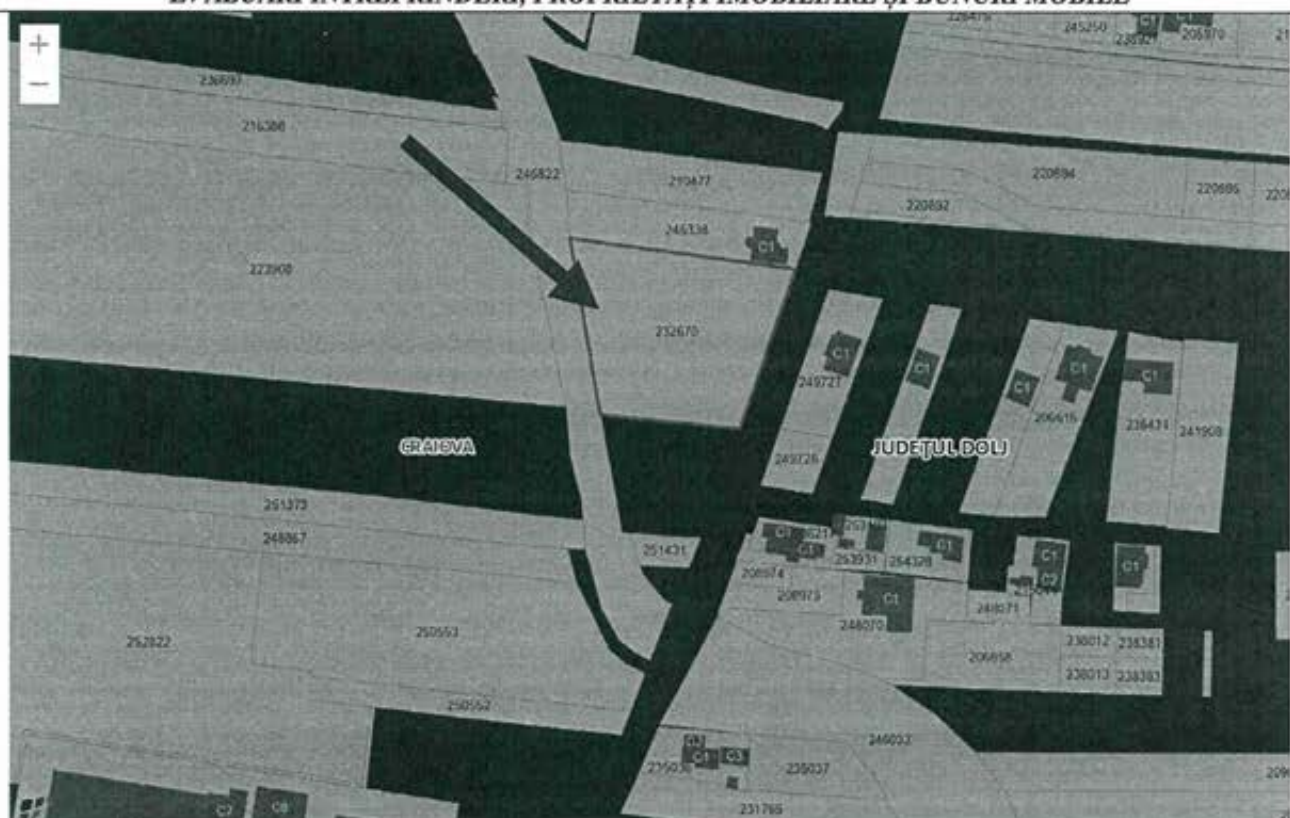
Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 13.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C a Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 57E, fost T11, P24, 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

351,51 mp

Imobil actual din care face parte

Teren intravilan arabil, cu suprafața de 2.957 mp din măsurători

Nr. cad.

232670

Carte Funciară

232670, UAT Craiova

Zona de amplasament

Zona C

Categoria de folosință

Teren intravilan arabil

*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 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 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"**, 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 3 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	DUMITRU EMIL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 351,51 mp,
Imobil actual din care face parte	2.957 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 57E, fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	232670
Carte Funciară	232670
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	42.181,20 lei, echivalent a 8.499,65 euro (351,51 mp X 120 lei/mp = 42.181,20 lei, echivalent cu, 351,51 mp X 24,18 euro/mp = 8.499,65 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. 3 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	DUMITRU EMIL
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 351,51 mp,
Imobil actual din care face parte	2.957 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 57E, fost T11, P24, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	232670
Carte Funciară	232670
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	42.181,20 lei, echivalent a 8.499,65 euro (351,51 mp X 120 lei/mp = 42.181,20 lei, echivalent cu,

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

351,51 mp X 24,18 euro/mp = 8.499,65 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 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



**Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru**

Legitimatie Nr. 10737
Valabil 2023

ANEXE

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

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10..2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- Extras de carte funciară informativă nr . 232670, nr. cerere 2499506 din 13.10.2023;
- 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. 348558 / .10.2023

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 510/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare strada Mălinului inclusiv canalul adiacent”, 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 hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	10.10.23	
Mitucă Lucian Cosmir	Șef Serviciu	10.10.23	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.10.23	

Lista de difuzare a documentului:

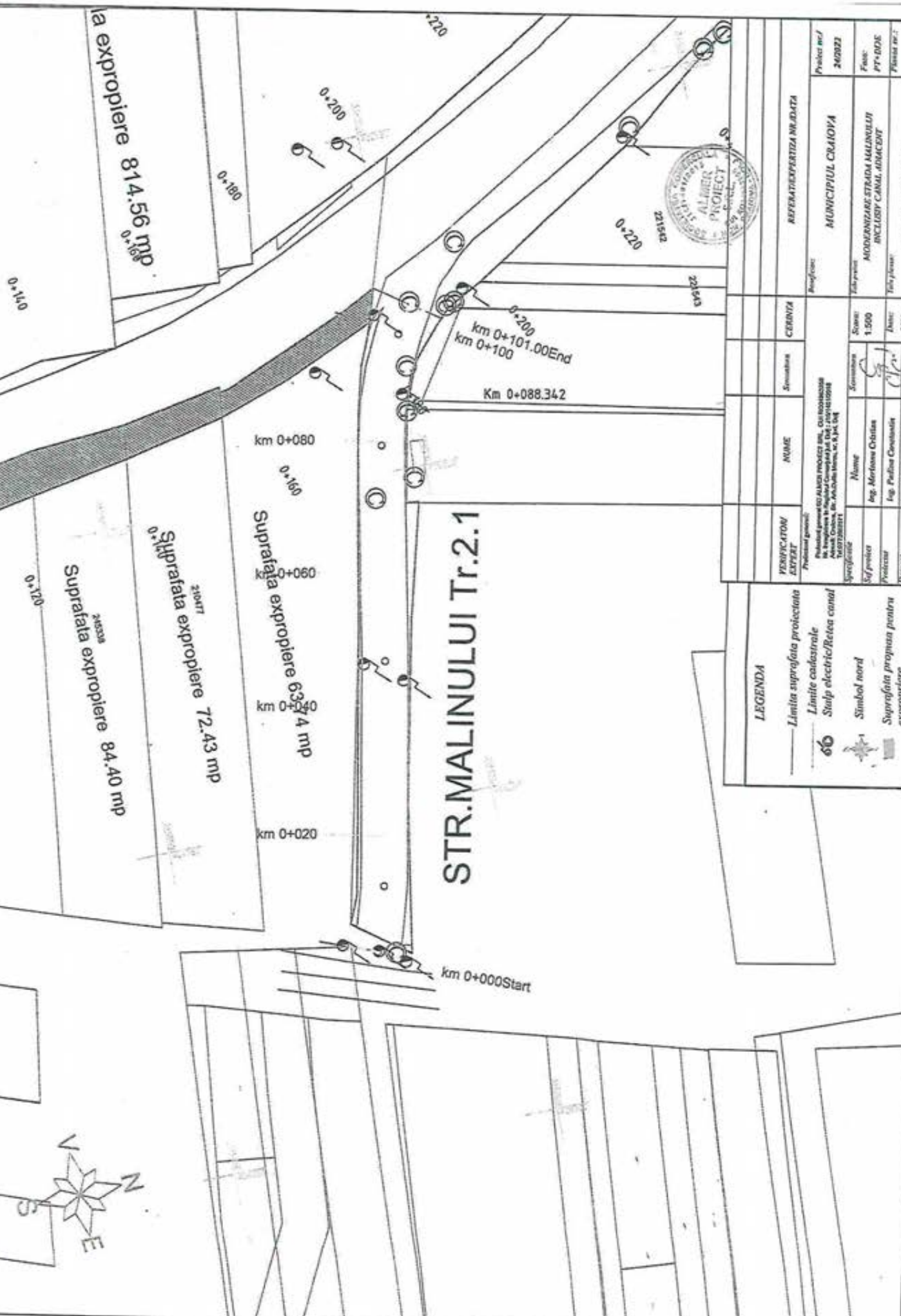
Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănarui Mihail-Dumitru	1	2	direct

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”.

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. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24	Bădescu Viorel	Arabil	210477	210477	Teren în suprafață de 72,43 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr.53, fost T11, P24	Simion Eugenia Simion Enache Simion Viorel	Arabil	245338	245338	Teren în suprafață de 84,40 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 57E fost T11, P24	Dumitru Emil	Arabil	232670	232670	Teren în suprafață de 351,51 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 51C fost str. Bariera Vilcii,	ELIMAG CONSTRUCT SRL	Arabil	251431	251431	Teren în suprafață de 22,09 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

		nr.170, fost 158								raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat						Teren în suprafață de 63,74 mp Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat						Teren în suprafață de 220,39 mp Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea



STR. MALINULUI Tr.2.1

LEGENDA

- Limita suprafata protectata
- Limita caiasrale
- Stulp electric/Relea canal
- Simbol nord
- Suprafata propusa pentru expropriere

PERFORMANT/EXPERT	NUME	Scara:	Titlu:
Specialitate:		1:500	2013
Sef proiect:	Ing. Mircea Cristea		
Proiectant:	Ing. Felicia Constantin		
Director:			
Referinta/PERTIZA NR. DATA	MUNICIPUL CRAIOVA		
Proiect nr./	240922		
Faza:	MODERNIZARE STRADA MALINULUI		
Faza nr.:	INCLUSIV CANAL AMPLASAT		

Proiectant general al proiectului ing. Constantin Mircea
 Nr. Inregistrare la Registrul Comertului (R.C.) nr. 100/10/2013
 Autorizatie de activitate nr. 100/10/2013





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 232670 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Drumul Cornesului, Nr. 57E, Jud. Dolj, fost T 11, P 23

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	232670	Din acte: 3.792 Masurata: 2.957	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
153344 / 08/08/2018		
Act Notarial nr. CM nr 214, din 18/09/2006 emis de NP Andrei Tomita; Act Administrativ nr. CNS nr 1043, din 26/02/2008 emis de Primaria Mun. Craiova; Act Administrativ nr. TDP nr 1624-44675, din 06/02/1996 emis de C. J. Dolj; Act Administrativ nr. adeverinta nr 9720, din 18/02/2007 emis de Primaria Mun. Craiova;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) DUMITRU EMIL <i>OBSERVATII: defunct Megan Aneta</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

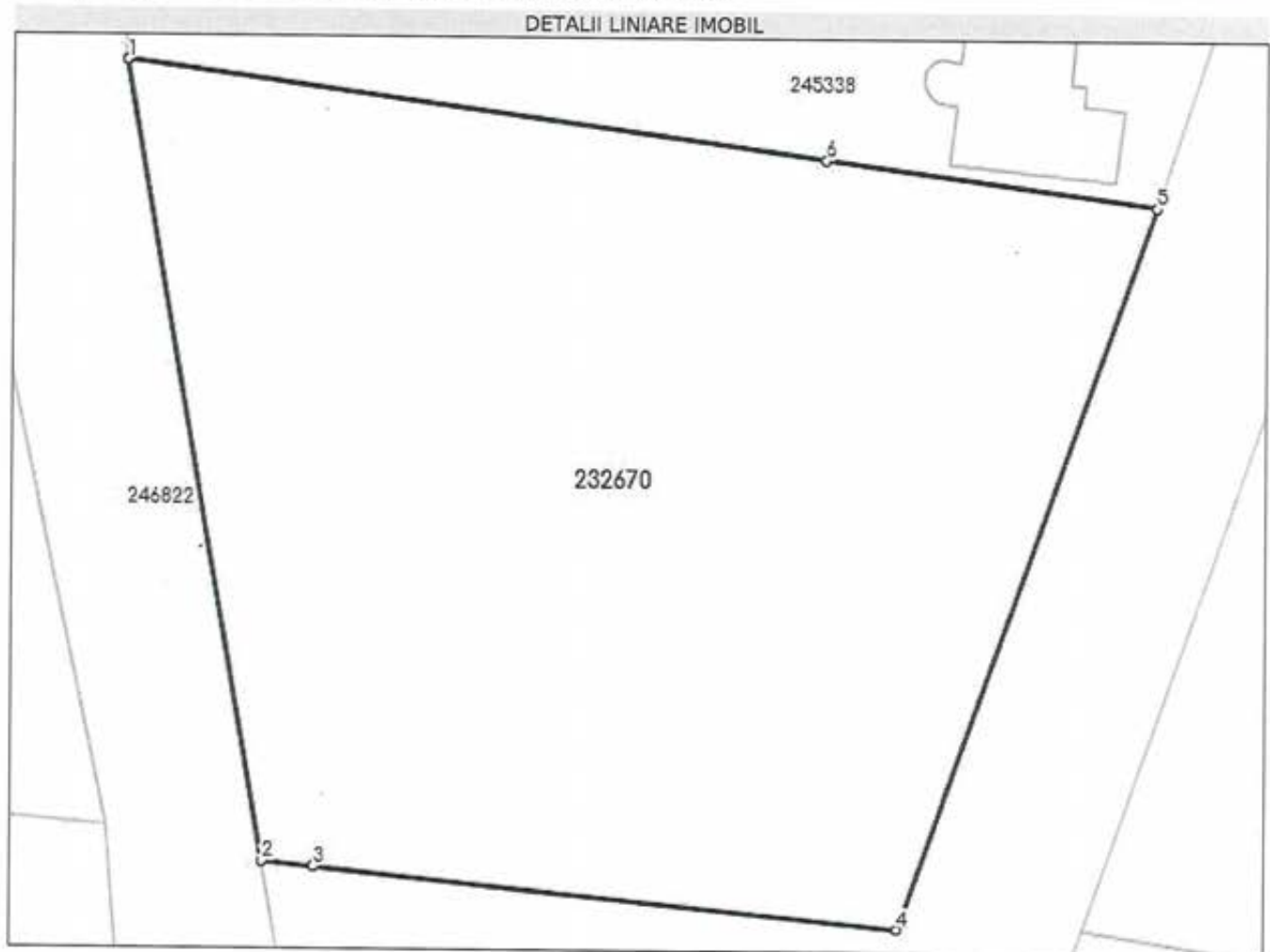
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
232670	Din acte: 3.792 Masurata: 2.957	

* 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	arabil	DA	Din acte: 3.792 Masurata: 2.957	11	23	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcellar.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	54.982
2	3	3.524
3	4	39.968
4	5	52.11

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	22.822
6	1	47.996

** 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, 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,

13/10/2023, 18:31

4

ANEX A 4

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	2023101304	din	13.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	348558	din	10.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 copie C.I.C-12
 Nr. 355373
 Luna 10 Anul 2023
 Anexa

Nume proprietar actual	ELIMAG CONSTRUCT S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 22,09 mp
Imobil actual din care face parte	Teren cu suprafața de 180 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 51C, fost str. Bariera Vâlcii nr 170, fost 158 jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	251431
Carte Funciară	251431
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"

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. 348558 din 10.10.2023, 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 13.10.2023.

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 22,09 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 180 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 251431, înscris în Cartea Funciară nr. 251431 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"..*

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. 4 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	ELIMAG CONSTRUCT S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 22,09 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 180 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 51C, fost str. Bariera Vâlcii nr 170, fost 158 jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	251431
Carte Funciară	251431
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	2.650,80 lei, echivalent a 534,14 euro (22,09 mp X 120 lei/mp = 2.650,80 lei, echivalent cu, 22,09 mp X 24,18 euro/mp = 534,14 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
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	11
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. Etapele parcurse în procesul de documentare	13
1.11.2. Documente de proprietate analizate	14
1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	14
1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	14
1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	14
1.12. SURSELE DE INFORMARE	15
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	15
1.13.1. Ipoteze	15
1.13.2. Ipoteze speciale	15
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	16
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	17
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	17
2.1.1. Descrierea zonei de amplasare	17
2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare	18
3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
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
4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ	21
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
4.2.1. Devieri de la standarde	21
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
ANEXE	26

SINTEZA EVALUĂRII

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
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și ELIMAG CONSTRUCT S.R.L.
Proprietar	Imobilul aparține ELIMAG CONSTRUCT S.R.L.
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023
Data raportului	13.10.2023
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.10.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.10.2023	1 Euro = 4,9627 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan arabil, în suprafața de 22,09 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 180 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 251431, înscris în Cartea Funciară nr. 251431 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 51C, fost str. Bariera Vâlcii nr 170, fost 158 jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan arabil
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent". 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>"Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p>Scopul evaluării</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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"</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>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</p>	<p>SEV 100 pct. 60.1: "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 exista devieri de la standarde în astfel de circumstanțe."</p> <p>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.”</p>
<p>Tipul valorii estimate</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. 77¹ 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	2.650,80 lei, echivalent a 534,14 euro (22,09 mp X 120 lei/mp = 2.650,80 lei, echivalent cu, 22,09 mp X 24,18 euro/mp = 534,14 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, 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 ÎNTREPRINDERI, 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 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

ELIMAG CONSTRUCT S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice ELIMAG CONSTRUCT S.R.L.

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023

Data raportului: 13.10.2023;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.10.2023;

Curs BNR valabil la data de: 13.10.2023: 1 Euro = 4,9627 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 22,09 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 180 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 251431, înscris în Cartea Funciară nr. 251431 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 51C, fost str. Bariera Vâlcii nr 170, fost 158 jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan arabil

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, 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. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 251431, nr. cerere 2499507 din 13.10.2023;
- 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. 510 din 09.10.2023, 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. 510 din 09.10.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 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

Legitimă Nr. 10737

Valabil 2023

Specializarea: E, BFI, IDA





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

22,09 mp

Imobil actual din care face parte

Teren intravilan arabil, cu suprafața de 180 mp din măsurători

Nr. cad.

251431

Carte Funciară

251431, UAT Craiova

Zona de amplasament

Zona C

Categoria de folosință

Teren intravilan arabil

*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/închirierea 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"**, 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 4 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	ELIMAG CONSTRUCT S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 22,09 mp,
Imobil actual din care face parte	180 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 51C, fost str. Bariera Vâlcii nr 170, fost 158 jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	251431
Carte Funciară	251431
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	2.650,80 lei, echivalent a 534,14 euro (22,09 mp X 120 lei/mp = 2.650,80 lei, echivalent cu, 22,09 mp X 24,18 euro/mp = 534,14 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. 4 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023*, 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	ELIMAG CONSTRUCT S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 22,09 mp
Imobil actual din care face parte	180 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 51C, fost str. Bariera Vâlcii nr 170, fost 158 jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	251431
Carte Funciară	251431
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	2.650,80 lei, echivalent a 534,14 euro (22,09 mp X 120 lei/mp = 2.650,80 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 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

Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 22,09 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Drumul Corneșului, nr. 51C, fost str. Bariera Vâlcrii nr 170, fost 158 jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona C
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	2.650,80 lei, echivalent a 534,14 euro (22,09 mp X 120 lei/mp = 2.650,80 lei, echivalent cu, 22,09 mp X 24,18 euro/mp = 534,14 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 251431, nr. cerere 2499507 din 13.10.2023;
- 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”.



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. 348558 / .10.2023

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 510/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare strada Mălinului inclusiv canalul adiacent”, 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 hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.10.23	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.10.23	

Lista de difuzare a documentului:

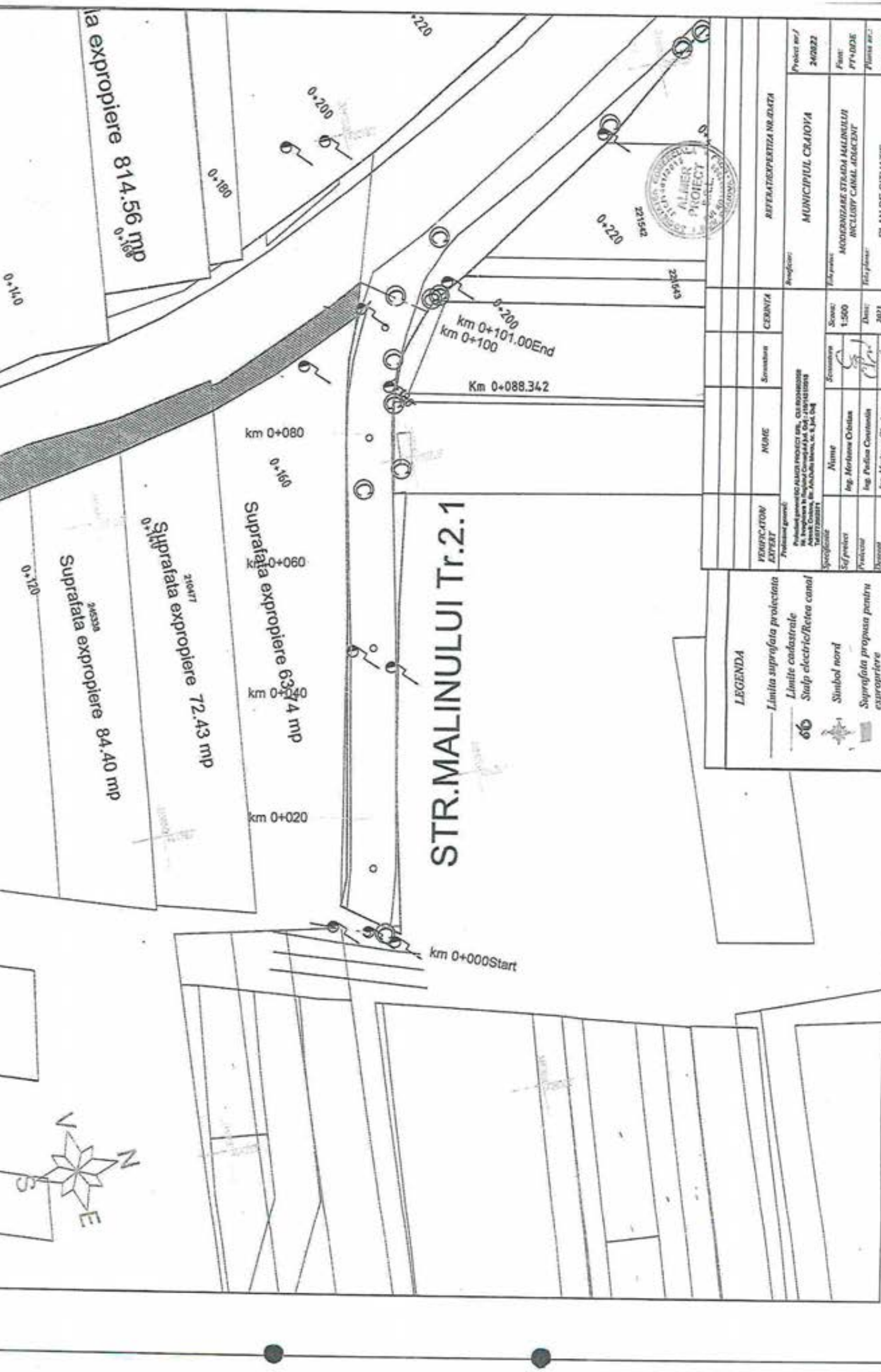
Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	2	direct

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
	1	2		3	4	5	6	7	8
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24	Bădescu Viorel	Arabil	210477	210477	Teren în suprafață de 72,43 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr.53, fost T11, P24	Simion Eugenia Simion Enache Simion Viorel	Arabil	245338	245338	Teren în suprafață de 84,40 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 57E fost T11, P24	Dumitru Emil	Arabil	232670	232670	Teren în suprafață de 351,51 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 51C fost str. Bariera Vilcii,	ELIMAG CONSTRUCT SRL	Arabil	251431	251431	Teren în suprafață de 22,09 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

			nr.170, fost 158						raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat				Teren în suprafață de 63,74 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat				Teren în suprafață de 220,39 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea



REPARTIȚIUNEA NR. 01/2021		Proiect nr./	240022
MUNICIPIUL CRAIOVA		Foată	PP+UDE
ADORDARE STADIA MALINULUI INCLUZIV CANAL ADJACENT		Planșă nr.:	post. nr.
PLAN DE SITUAȚIE			
INDICATOR/	NUMAR	Scara:	1:500
DEFINIȚIE	CEMINȚA	Dist:	2023
Proiectant general: Proiectant general ALMIK PROIECT SRL, CUI ROMANIA SA INREGISTRAT ÎN REGISTRUL COMERCIAL AL JUDEȚULUI CRAIOVA TAXA UNIFICATĂ NR. 1/2014/10288			
Nume		Structura	Tip planșă
Ing. Mircea Ovidiu			
Ing. Radu Constantin			
Ing. Mircea Glăvescu			

LEGENDA

- Limita suprafața proiectată
- Limita cadastrale
- ⊕ Stație electrică/Rețea canal
- ⊕ Simbol nord
- ▨ Suprafața propusă pentru expropriere

STR. MALINULUI Tr.2.1

la expropriere 814.56 mp

Suprafata expropriere 84.40 mp

Suprafata expropriere 72.43 mp

Suprafata expropriere 63.74 mp

km 0+000Start

km 0+101.00End
km 0+100
Km 0+088.342

0+140

0+180

km 0+080

0+160

km 0+060

km 0+040

km 0+020

0+200

0+220

0+120

0+100





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 251431 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Drumul Cornesului, Nr. 51C, Jud. Dolj, fost str Bariera Vilcii nr.170, fost nr.158

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	251431		180	Teren neîmprejmuit; teren intravilan neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
120683 / 28/06/2022		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. SUB NR. 1352, din 24/06/2022 emis de NP DINCĂ ALINA CAMELIA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ELIMAG CONSTRUCT SRL, CIF:28455460	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

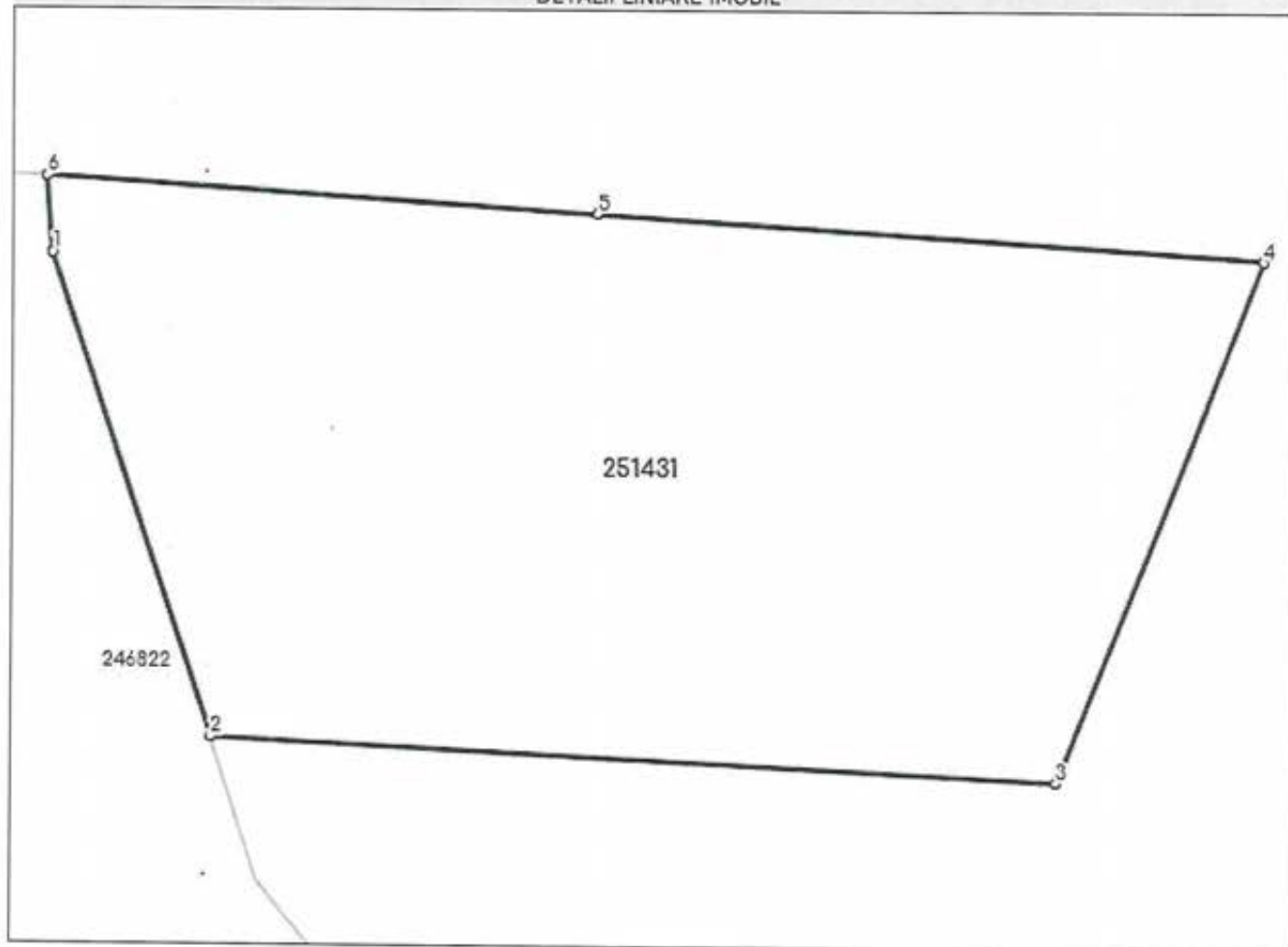
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
251431	180	teren intravilan neimpregmuit

* 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	arabil	DA	180	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.097
2	3	15.194
3	4	10.006
4	5	12.0
5	6	9.872
6	1	1.356

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

13/10/2023, 18:31

5

ANEXA 5

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 ÎNTRERINDERI	

Nr. raport	2023101305	din	13.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	348558	din	10.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 COPIE
 C.I.C-12
 355391
 =na... 10... Anul 2023
 Anexe

Nume proprietar actual	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp,
Imobil actual din care face parte	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"

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
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 348558 din 10.10.2023, 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 13.10.2023.

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 63,74 mp, ce face parte din imobilul compus din imobilul situat în mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".*

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 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan, cu suprafața de
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 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
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
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
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	16
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
3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
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
4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	25

SINTEZA EVALUĂRII

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
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și Neidentificat
Proprietar	Imobilul aparține Neidentificat
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023
Data raportului	13.10.2023
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.10.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.10.2023	1 Euro = 4,9627 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan, în suprafața de 63,74 mp, ce face parte din imobilul compus din imobilul situat în mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Utilizare existentă	Teren intravilan
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent". 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>"Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p>Scopul evaluării</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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"</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>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</p>	<p>SEV 100 pct. 60.1: "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>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.”</p>
<p>Tipul valorii estimate</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. 77¹ 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	7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro <small>(63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 euro)</small>
-------------------------	---

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 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;
- Afirmările, 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;
- 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 drept.

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

Proprietar neidentificat

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține unei persoane fizice neidentificate

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023

Data raportului: 13.10.2023;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.10.2023;

Curs BNR valabil la data de: 13.10.2023: 1 Euro = 4,9627 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 63,74 mp, ce face parte din imobilul compus din imobilul situat în mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova

Utilizarea actuală: Teren intravilan

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, 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 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. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- 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 (standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților

Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 510 din 09.10.2023, 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. 510 din 09.10.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 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,
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății
Evaluator autorizat
Blănarîu 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 13.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C a Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova



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

63,74 mp

Imobil actual din care face parte

Teren intravilan, cu suprafața de

Nr. cad.

Neidentificat

Carte Funciară

Neidentificat cadastral, UAT Craiova

Zona de amplasament

Zona C

Categoria de folosință

Teren intravilan

*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 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 "Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent"**, 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 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. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 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 împățială, 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.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blănariu 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. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- 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. 348558 / .10.2023

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.510/2023
privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare strada Mălinului inclusiv canalul adiacent”, 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 hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.10.23	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.10.23	

Lista de difuzare a documentului:

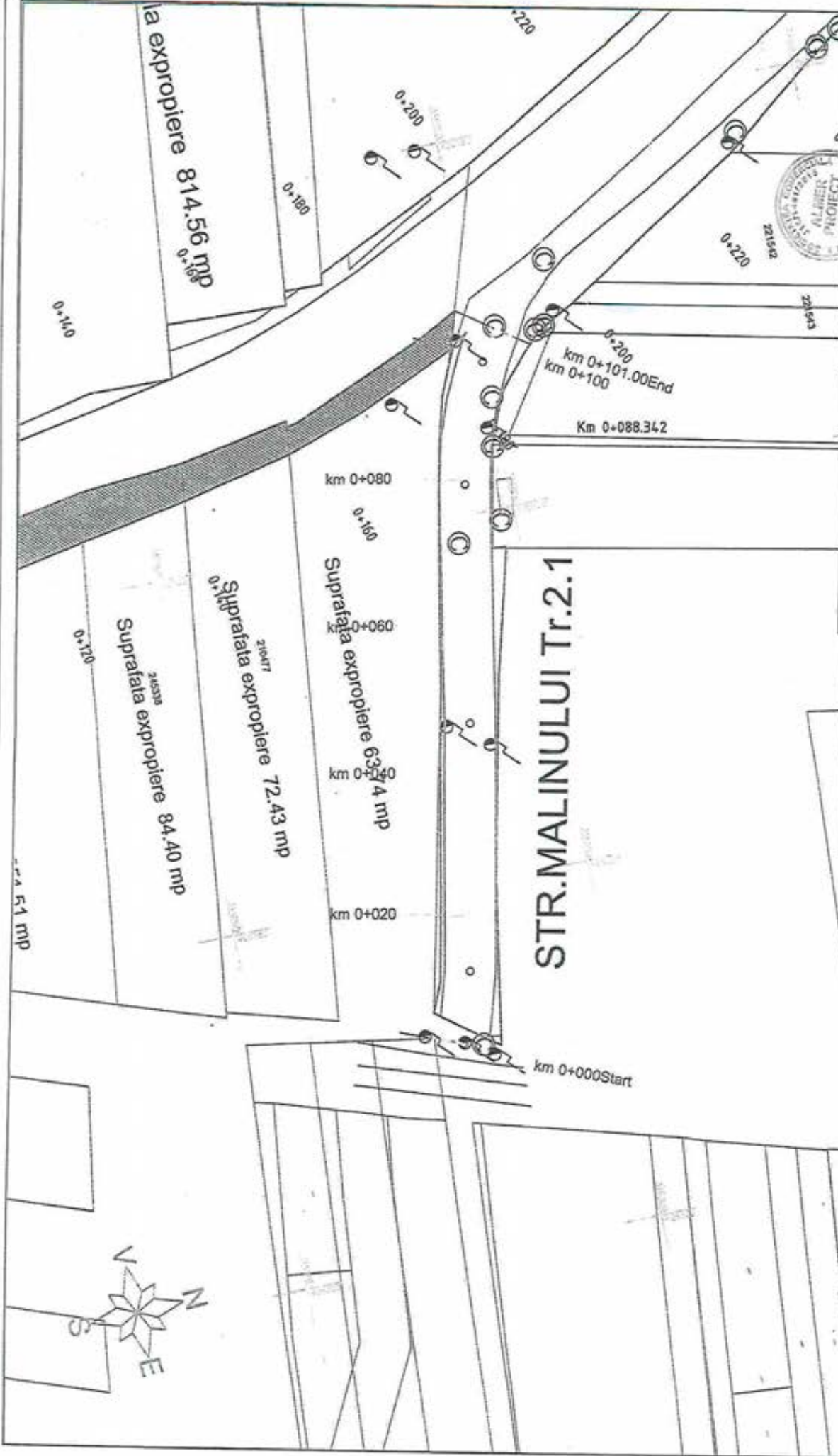
Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	2	direct

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirii or
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24	Bădescu Viorel	Arabil	210477	210477	Teren în suprafață de 72,43 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr.53, fost T11, P24	Simion Eugenia Simion Enache Simion Viorel	Arabil	245338	245338	Teren în suprafață de 84,40 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 57E fost T11, P24	Dumitru Emil	Arabil	232670	232670	Teren în suprafață de 351,51 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 51C fost str. Bariera Vilcii,	ELIMAG CONSTRUCT SRL	Arabil	251431	251431	Teren în suprafață de 22,09 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

			nr.170, fost 158						raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat				Teren în suprafață de 63,74 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat				Teren în suprafață de 220,39 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

**Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea**



Proiect nr./	240223
Faza:	PP+DE
Planse nr./	PSD-16
Referința:	MUNICIPIUL CRAIOVA
Titlu planșă:	MODERNIZARE ȘI AMPLASARE ALINULUI INCLUSIV CANAL ADJUNCT
Scara:	1:500
Data:	2023
Proiectant:	Ing. Mircea Cristina
Verificator:	Ing. Radu Constantin
Director:	Ing. Mircea Ghelonea

PERFORMANȚĂ/EXPERT	NUME	Semnatura	CERINȚA
Proiectant general:	Proiectant general ALINER PROJECT SRL, CUI 60340208 Nr. Inregistrare la Registrul Comerțului Județ. Dolj: 154/10.02.2018 Sediul societății: Str. Anghelache Vasile, nr. 4, Județ Dolj TEL: 0732382011		
Specialitate	Nume	Scara	
Șef proiect	Ing. Mircea Cristina	1:500	
Proiectant	Ing. Radu Constantin		
Director	Ing. Mircea Ghelonea		

STR. MALINULUI Tr. 2.1

LEGENDA

- Limita suprafețelor proiectate
- Limita cadastrale
- Ștale electrice/Rețea canal
- Simbol nord
- Suprafața propusă pentru expropriere

5

ANEXA 5

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 ÎNTRERINDERI

Nr. raport	2023101305	din	13.10.2023
-------------------	-------------------	------------	-------------------

Nota de comandă	348558	din	10.10.2023
------------------------	---------------	------------	-------------------

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 COPIE
 C.I.C-12
 355391
 Anul 2023
 Anexe

Nume proprietar actual	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp,
Imobil actual din care face parte	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"

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
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 348558 din 10.10.2023, 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 13.10.2023.

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 63,74 mp, ce face parte din imobilul compus din imobilul situat în mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".*

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 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan, cu suprafața de
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 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
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
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
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	16
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
3 ANALIZA PIETEII IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
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
4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	25

SINTEZA EVALUĂRII	
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
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și Neidentificat
Proprietar	Imobilul aparține Neidentificat
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023
Data raportului	13.10.2023
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.10.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.10.2023	1 Euro = 4,9627 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan, în suprafața de 63,74 mp, ce face parte din imobilul compus din imobilul situat în mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Utilizare existentă	Teren intravilan
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent". 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>"Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p>Scopul evaluării</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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"</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>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</p>	<p>SEV 100 pct. 60.1: "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>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.”</p>
<p>Tipul valorii estimate</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. 77¹ 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	7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 euro)
-------------------------	--

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru
MIHAIL DUMITRU
Licențianța Nr. 10737

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 relevanță 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;
- Afirmările, 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;
- 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,
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

Proprietar neidentificat

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține unei persoane fizice neidentificate

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023

Data raportului: 13.10.2023;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.10.2023;

Curs BNR valabil la data de: 13.10.2023: 1 Euro = 4,9627 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 63,74 mp, ce face parte din imobilul compus din imobilul situat în mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova

Utilizarea actuală: Teren intravilan

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, 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 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. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- 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 (standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților

Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 510 din 09.10.2023, 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. 510 din 09.10.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 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,
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru

Legitimă Nr. 10737



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

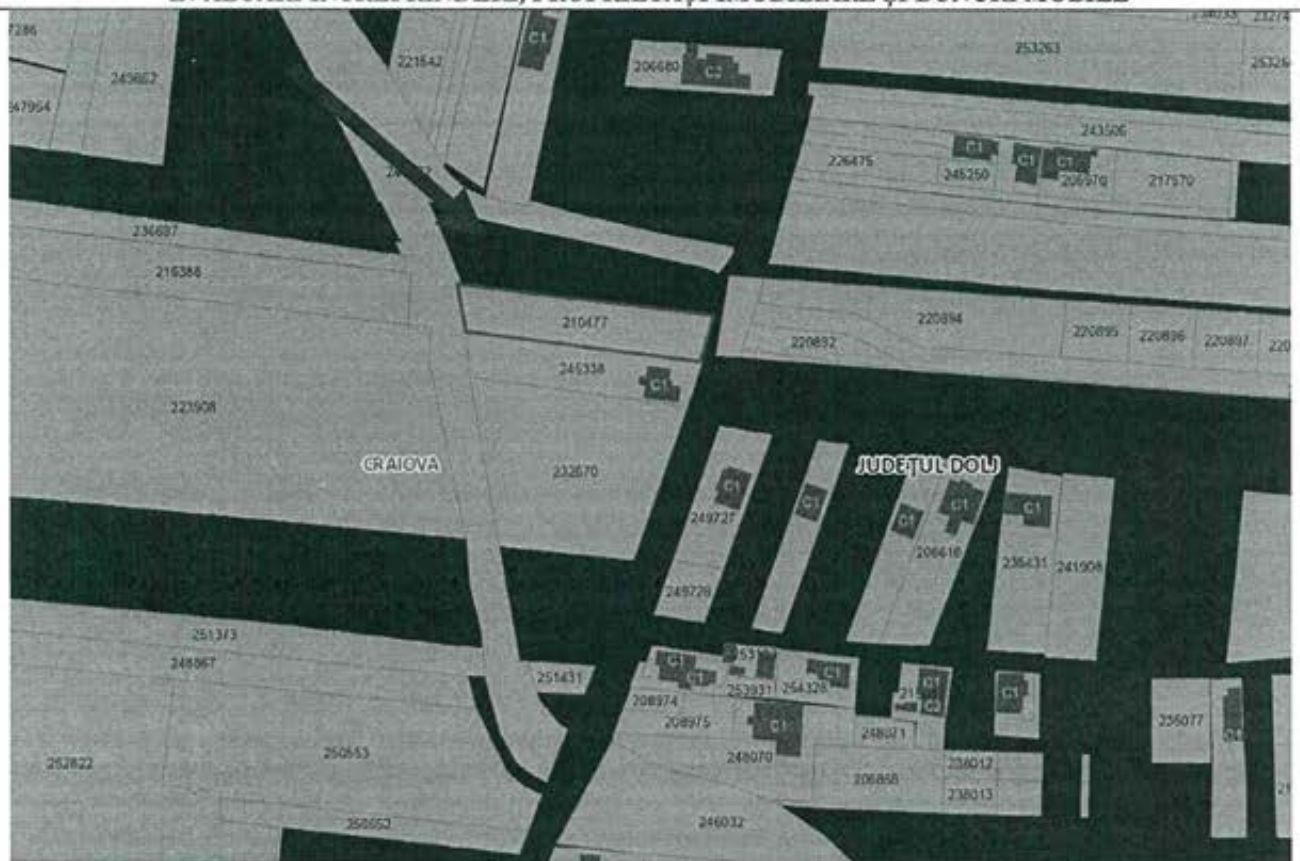
Inspecția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 13.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C a Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova



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

63,74 mp

Imobil actual din care face parte

Teren intravilan, cu suprafața de

Nr. cad.

Neidentificat

Carte Funciară

Neidentificat cadastral, UAT Craiova

Zona de amplasament

Zona C

Categoria de folosință

Teren intravilan

*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 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 "Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent"**, 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 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. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 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 împățială, 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.

BLANARIU 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. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- 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. 348558 / .10.2023

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 510/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare strada Mălinului inclusiv canalul adiacent”, 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 hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătură
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	10.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.10.23	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.10.23	

Lista de difuzare a documentului:

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

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirii or
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24	Bădescu Viorel	Arabil	210477	210477	Teren în suprafață de 72,43 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr.53, fost T11, P24	Simion Eugenia Simion Enache Simion Viorel	Arabil	245338	245338	Teren în suprafață de 84,40 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 57E fost T11, P24	Dumitru Emil	Arabil	232670	232670	Teren în suprafață de 351,51 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 51C fost str. Bariera Vilcii,	ELIMAG CONSTRUCT SRL	Arabil	251431	251431	Teren în suprafață de 22,09 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

		nr.170, fost 158							raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat					Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat					Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

**Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea**

ALEXA 6

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	2023101306	din	13.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	348558	din	10.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
copie
 C.I.C-12
 355399
 Luna 10 Anul 2023
 Anexe

Nume proprietar actual	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 220,39 mp,
Imobil actual din care face parte	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"

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. 348558 din 10.10.2023, 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 13.10.2023.

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 220,39 mp, ce face parte din imobilul situat în Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent" .*

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. 6 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 220,39 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan, cu suprafața de
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	26.446,80 lei, echivalent a 5.329,12 euro (220,39 mp X 120 lei/mp = 26.446,80 lei, echivalent cu, 220,39 mp X 24,18 euro/mp = 5.329,12 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 Blănararu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
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
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	16
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
3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
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
4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	25

SINTEZA EVALUĂRII

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
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și Neidentificat
Proprietar	Imobilul aparține Neidentificat
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023
Data raportului	13.10.2023
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.10.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.10.2023	1 Euro = 4,9627 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan, în suprafața de 220,39 mp, face parte din imobilul compus din imobilul situat în Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Craiova.
Adresa proprietății	Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai
Utilizare existenta	Teren intravilan
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent". 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>"Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p>Scopul evaluării</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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"</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>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</p>	<p>SEV 100 pct. 60.1: "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>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.”</p>
<p>Tipul valorii estimate</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. 77¹ 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 nepărfinitoare, 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 ÎNTRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Valori rezultate	26.446,80 lei, echivalent a 5.329,12 euro (220,39 mp X 120 lei/mp = 26.446,80 lei, echivalent cu, 220,39 mp X 24,18 euro/mp = 5.329,12 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 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, certificăm 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 ÎNTREPRINDERI, 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 droit.

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

Proprietar neidentificat

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține unui proprietar neidentificat

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023

Data raportului: 13.10.2023;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.10.2023;

Curs BNR valabil la data de: 13.10.2023: 1 Euro = 4,9627 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 220,39 mp, ce face parte din imobilul situat în Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai

Utilizarea actuală: Teren intravilan

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, 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. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- 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. 510 din 09.10.2023, 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. 510 din 09.10.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 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..

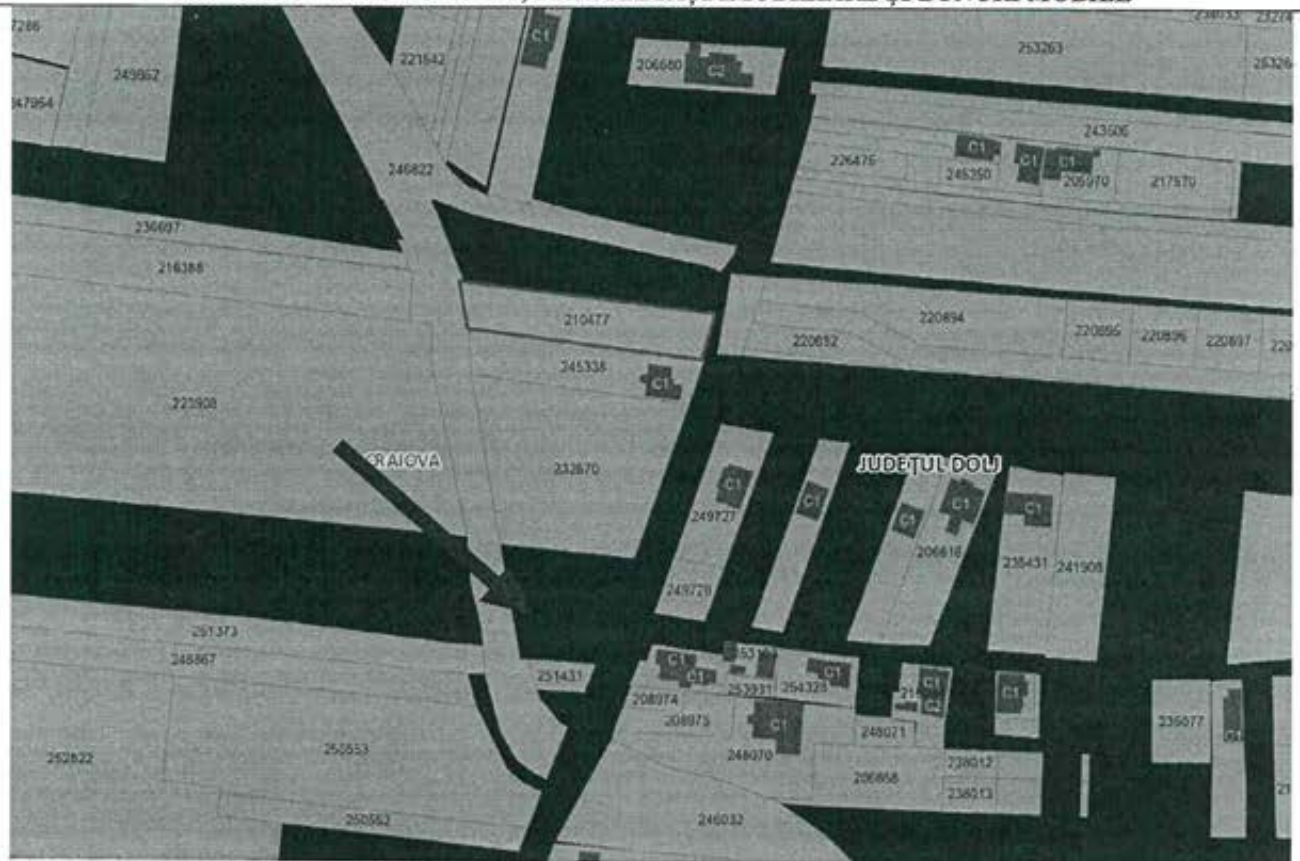
Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru



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

Legislația Nr. 10737
Valabil 2023





<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială
<i>Utilități edilitare</i>	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
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzator traficului auto
<i>Ambient</i>	Linistit
2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare	
<i>Imobil expropriat</i>	220,39 mp
<i>Imobil actual din care face parte</i>	Teren intravilan, cu suprafața de
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte Funciară</i>	Neidentificat cadastral, UAT Craiova
<i>Zona de amplasament</i>	Zona C
<i>Categoria de folosință</i>	Teren intravilan
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	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 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"**, 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 6 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 220,39 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	26.446,80 lei, echivalent a 5.329,12 euro (220,39 mp X 120 lei/mp = 26.446,80 lei, echivalent cu, 220,39 mp X 24,18 euro/mp = 5.329,12 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 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 220,39 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)

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

Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)

26.446,80 lei, echivalent a 5.329,12 euro

(220,39 mp X 120 lei/mp = 26.446,80 lei,
echivalent cu,
220,39 mp X 24,18 euro/mp = 5.329,12 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**

Legitimția Nr. 10737
Valabil 2023

Specializarea: E, SPI, ERM

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 220,39 mp,
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai
Zonare Craiova	Zona C
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	26.446,80 lei, echivalent a 5.329,12 euro (220,39 mp X 120 lei/mp = 26.446,80 lei, echivalent cu, 220,39 mp X 24,18 euro/mp = 5.329,12 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- 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. 348558 / .10.2023

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 510/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare strada Mălinului inclusiv canalul adiacent”, 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 hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătură
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.10.23	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.10.23	

Lista de difuzare a documentului:

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

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”.

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. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24	Bădescu Viorel	Arabil	210477	210477	Teren în suprafață de 72,43 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr.53, fost T11, P24	Simion Eugenia Simion Enache Simion Viorel	Arabil	245338	245338	Teren în suprafață de 84,40 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 57E fost T11, P24	Dumitru Emil	Arabil	232670	232670	Teren în suprafață de 351,51 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 51C fost str. Bariera Vilcii,	ELIMAG CONSTRUCT SRL	Arabil	251431	251431	Teren în suprafață de 22,09 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

		nr.170, fost 158							raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat					Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat					Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Casa firea teren inclusiv ansa al garaj independent
 Baza pentru unități locuitor rezidențiale
 Valori înscrisuri în luna Iunie 2023

	CASE- LEI/ SUPRAFATA UTILA	ANEXE DEPENDENTE- LEI/ SUPRAFATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFATA UTILA)
Zona A5			
VALORILE MIEDE UNITARALE	3.262	1.658	289
Zona A1			
VALORILE MIEDE UNITARALE	3.168	1.658	270
Zona A2			
VALORILE MIEDE UNITARALE	2.852	1.368	262
Zona A3			
VALORILE MIEDE UNITARALE	2.336	1.068	250
Zona B			
VALORILE MIEDE UNITARALE	2.562	1.238	273
Zona C			
VALORILE MIEDE UNITARALE	1.212	602	132
Zona D (inclusiv Lezavăniți, Bercuș, Căminii Crăiovei)			
VALORILE MIEDE UNITARALE	1.202	602	132
Zona N.E. și S.E.			
VALORILE MIEDE UNITARALE	2.352	1.202	212

Pentru terenurile edificabile, baza calculului necesității terenului este estimată la 10% din valoarea finalizată utilă.
 Pentru terenurile în curs de construcție se aplică valoarea terenului în funcție de suprafața utilă.

Valoarea estimată a terenului este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.
 Valoarea estimată a terenului este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazini, garaje, etc.

Casa	LEI/M P.A.U.
Ansă independentă	270
Garaj	132

NOTA:

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

Pentru imobile construite în perioada anilor 1977-2019 se va reduce valoarea finală cu 25%.

Pentru imobile în curs de construcție se va reduce valoarea finală cu 20% din suprafața construită.
 În situații când pe planurile de amenajare nu este înscrisă suprafața utilă și numai suprafața construită, se va determina suprafața construită în funcție de suprafața construită și numărul de etaje. Urmează a se proceda la scabina unui procent de 20% din suprafața construită efectivă.

Punctaj și teren

Tipul terenului	MEM P.A.U.
Terren	200
Terren, construcții de zădă	200

Teren

	LEI/M P.
Zona A5	3.168
Zona A1	3.168
Zona A2	2.852
Zona A3	2.336
Zona B	2.562
Zona C	1.212
Zona D	602
Zona Industrială Vest - terenuri >5000	200
Zona Industrială Vest - terenuri >5000	200
Zona Industrială Vest - terenuri >5000	200
Industria Craiova	24
Industria Lezavăniți	24
Zona N.E.	132
Zona S.E.	132

Nota:

Pentru casa, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

Pentru terenurile de teren, valoarea unitară este în funcție de suprafața utilă și este în funcție de suprafața utilă.

ALEXA 6

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	2023101306	din	13.10.2023
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	348558	din	10.10.2023
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
355399
16 Luna 10 Anul 2023
Anexe

Nume proprietar actual	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 220,39 mp,
Imobil actual din care face parte	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"

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. 348558 din 10.10.2023, 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 13.10.2023.

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 220,39 mp, ce face parte din imobilul situat în Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent" .*

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 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 220,39 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan, cu suprafața de
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	26.446,80 lei, echivalent a 5.329,12 euro (220,39 mp X 120 lei/mp = 26.446,80 lei, echivalent cu, 220,39 mp X 24,18 euro/mp = 5.329,12 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
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
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
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	16
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
3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
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
4 EVALUAREA PROPRIUZI SĂ	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	20
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	20
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	25

SINTEZA EVALUĂRII

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
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și Neidentificat
Proprietar	Imobilul aparține Neidentificat
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023
Data raportului	13.10.2023
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.10.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.10.2023	1 Euro = 4,9627 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan, în suprafața de 220,39 mp, face parte din imobilul compus din imobilul situat în Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Craiova.
Adresa proprietății	Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai
Utilizare existenta	Teren intravilan
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent". 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>"Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>
<p>Scopul evaluării</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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"</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>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</p>	<p>SEV 100 pct. 60.1: "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>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.”</p>
<p>Tipul valorii estimate</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. 77¹ 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 nepărfinitoare, 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**

Valori rezultate	26.446,80 lei, echivalent a 5.329,12 euro (220,39 mp X 120 lei/mp = 26.446,80 lei, echivalent cu, 220,39 mp X 24,18 euro/mp = 5.329,12 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 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 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 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 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

Proprietar neidentificat

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține unui proprietar neidentificat

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023

Data raportului: 13.10.2023;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.10.2023;

Curs BNR valabil la data de: 13.10.2023: 1 Euro = 4,9627 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 220,39 mp, ce face parte din imobilul situat în Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai

Utilizarea actuală: Teren intravilan

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, 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. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- 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. 510 din 09.10.2023, 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. 510 din 09.10.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", 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 comonentei 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

Legislația Nr. 10737

Valabil 2023



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

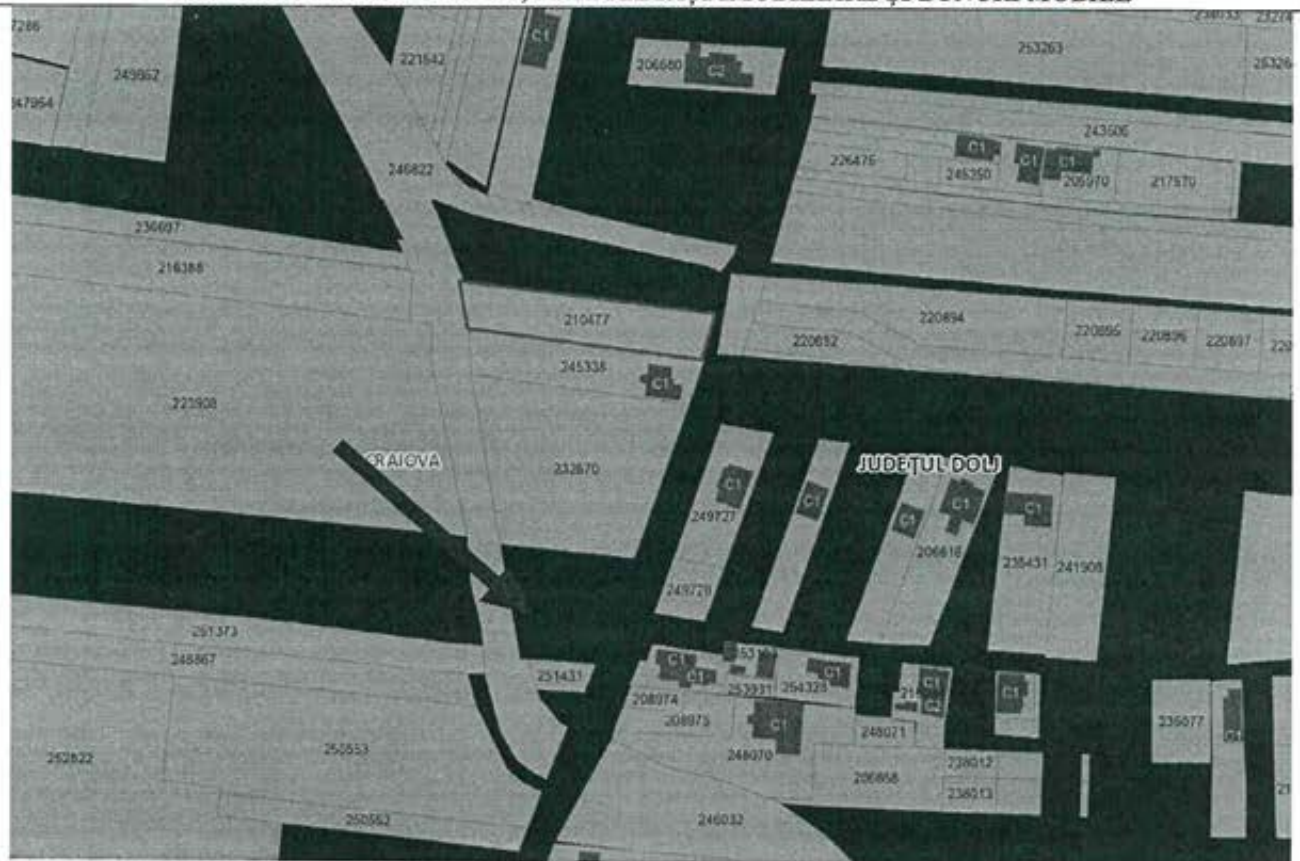
Inspecția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 13.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C a Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai



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



<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială
<i>Utilități edilitare</i>	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
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzator traficului auto
<i>Ambient</i>	Linistit
2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare	
<i>Imobil expropriat</i>	220,39 mp
<i>Imobil actual din care face parte</i>	Teren intravilan, cu suprafața de
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte Funciară</i>	Neidentificat cadastral, UAT Craiova
<i>Zona de amplasament</i>	Zona C
<i>Categoria de folosință</i>	Teren intravilan
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	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 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"**, 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. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 6 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 220,39 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	26.446,80 lei, echivalent a 5.329,12 euro (220,39 mp X 120 lei/mp = 26.446,80 lei, echivalent cu, 220,39 mp X 24,18 euro/mp = 5.329,12 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 510 din 09.10.2023, 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	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 220,39 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 57E identificat cu nr. cad. 232670, CF 232670 UAT Craiova și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 51 C identificat cu nr. cad. 251431, CF 251431 UAT Crai
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023 (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)

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

Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)

26.446,80 lei, echivalent a 5.329,12 euro

(220,39 mp X 120 lei/mp = 26.446,80 lei,
echivalent cu,
220,39 mp X 24,18 euro/mp = 5.329,12 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 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”;
- 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. 348558 / .10.2023

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 510/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare strada Mălinului inclusiv canalul adiacent”, 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 hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.10.23	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.10.23	

Lista de difuzare a documentului:

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

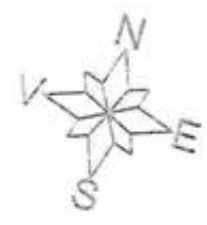
Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”.

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. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24	Bădescu Viorel	Arabil	210477	210477	Teren în suprafață de 72,43 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr.53, fost T11, P24	Simion Eugenia Simion Enache Simion Viorel	Arabil	245338	245338	Teren în suprafață de 84,40 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 57E fost T11, P24	Dumitru Emil	Arabil	232670	232670	Teren în suprafață de 351,51 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 51C fost str. Bariera Vilcii,	ELIMAG CONSTRUCT SRL	Arabil	251431	251431	Teren în suprafață de 22,09 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

		nr.170, fost 158							raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat					Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat					Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Suprafata totala expropriere 814.56 mp
0+160



STR. MALINULUI Tr.2

STR. DRUMUL CONESULUI

km 0+080
0+160

Suprafata expropriere
km 0+060

Suprafata expropriere 71
210477
0+140

Suprafata expropriere 84.4
245338
0+120

Suprafata expropriere 351.51
222670
0+100

Suprafata expropriere 220.39 mp
0+080

Supraf. expropriere 22.09 mp
0+020

0+020

0+060

0+080

0+100

0+120

0+140

0+160

1+080
1+080

0+000Start

0+000Start

1+085.00End

1+080

1+060

1+040

248070

200874

200875

200876

200877

200878

200879

200880

200881

200882

200883

200884

200885

200886

200887

200888

200889

200890

200891

200892

200893

200894

200895

200896

200897

200898

200899

200900

200901

200902

200903

200904

200905

200906

200907

200908

200909

200910

200911

200912

200913

200914

200915

200916

200917

200918

200919

200920

200921

200922

200923

200924

200925

200926

200927

200928

200929

200930

200931

200932

200933

200934

200935

200936

200937

200938

200939

200940

200941

200942

200943

200944

200945

200946

200947

200948

200949

200950

200951

200952

200953

200954

200955

200956

200957

200958

200959

200960

200961

200962

200963

200964

200965

200966

200967

200968

200969

200970

200971

200972

200973

200974

200975

200976

200977

200978

200979

200980

200981

200982

200983

200984

200985

200986

200987

200988

200989

200990

200991

200992

200993

200994

200995

200996

200997

200998

200999

201000

201001

201002

201003

201004

201005

201006

201007

201008

201009

201010

201011

201012

201013

201014

201015

201016

201017

201018

201019

201020

201021

201022

201023

201024

201025

201026

201027

201028

201029

201030

201031

201032

201033

201034

201035

201036

201037

201038

201039

201040

201041

201042

201043

201044

201045

201046

201047

201048

201049

201050

201051

201052

201053

201054

201055

201056

201057

201058

201059

201060

201061

201062

201063

201064

201065

201066

201067

201068

201069

201070

201071

201072

201073

201074

201075

201076

201077

201078

201079

201080

201081

201082

201083

201084

201085

201086

201087

201088

201089

201090

201091

201092

201093

201094

201095

201096

201097

201098

201099

201100

201101

201102

201103

201104

201105

201106

201107

201108

201109

201110

201111

201112

201113

201114

201115

201116

201117

201118

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.349270/2023, Raportul nr.357226/2023 al Directiei Patrimoniu;
- Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.510/2023, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 349270/10.10.2023, 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
- 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 „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent ”, conform anexelor 1-6 la prezentul raport.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

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

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

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 348558 / .10.2023

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.510/2023
privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare strada Mălinului inclusiv canalul adiacent”, 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 hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	10.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.10.23	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.10.23	

Lista de difuzare a documentului:

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

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24	Bădescu Viorel	Arabil	210477	210477	Teren în suprafață de 72,43 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr.53, fost T11, P24	Simion Eugenia Simion Enache Simion Viorel	Arabil	245338	245338	Teren în suprafață de 84,40 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 57E fost T11, P24	Dumitru Emil	Arabil	232670	232670	Teren în suprafață de 351,51 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 51C fost str. Bariera Vilcii,	ELIMAG CONSTRUCT SRL	Arabil	251431	251431	Teren în suprafață de 22,09 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

		nr.170, fost 158							raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat					Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat					Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

**Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea**