

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea rapoartelor de evaluare având ca obiect proprietățile identificate la pozițiile 2,3,5 și 6 din anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiul Craiova nr.379/2024 de modificare a Hotărârii nr.149/2023 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții, Străpungere str. Traian Lalescu-Calea București”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.09.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.322359/2024, raportul nr.326994/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.327359/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea rapoartelor de evaluare având ca obiect proprietățile identificate la pozițiile 2,3,5 și 6 din anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiul Craiova nr.379/2024 de modificare a Hotărârii nr.149/2023 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții, Străpungere str. Traian Lalescu-Calea București”;

În conformitate cu prevederile Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.379/2024 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”;

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 „Străpungere str.Traian Lalescu - Calea București”, conform anexelor nr.1-4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare
la proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc
sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată,
identificate la pozițiile 2,3,5 și 6 din anexa nr.2 la HCL nr.379/2024, situate pe amplasamentul lucrării
de utilitate publică de interes local, pentru realizarea obiectivului de investiții
„Străpungere str.Traian Lalescu - bd.Calea București”

Având în vedere:

Hotărârea nr.379/2024, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 modificarea HCL nr.149/2023, în sensul modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu - bd.Calea București” și actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, conform anexelor 1 și 2 care fac parte integrantă din hotărâre, celelalte prevederi ale HCL 149/2023 rămân nemodificate.

Conform art.6 al aceleiași 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.177463/08.5.2024 – 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 valorilor juste de despăgubire pentru imobilele aflate la pozițiile 2,3,5 și 6 din anexa 2 la HCL nr.379/2024, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.379/2024, Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, Hotărârii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010, în temeiul art.129 alin.2, lit b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbaterea, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată identificate la pozițiile 2,3,5 și 6 din anexa nr.2 la HCL nr.379/2024, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Semnătura:

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, identificate la pozițiile 2,3,5 și 6 din anexa nr.2 la HCL nr.379/2024, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu - bd.Calea București”

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c) 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 „Străpungere str.Traian Lalescu - bd.Calea București”, identificate la pozițiile 2,3,5 și 6 din anexa 2 la HCL nr.379/2024.

Prin hotărârea nr.149/2023, 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.

Prin hotărârea nr.379/2024 privind modificarea HCL nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții mai sus menționat, la art.1 se modifică amplasamentul lucrării de utilitate publică și se actualizează lista proprietarilor în mod corespunzător.

Celelalte articole al HCL 149/2023 rămânând neschimbate, conform art.6 al acestei hotărâri, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili pe bază de raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Potrivit HCL nr.186/2018 se aprobă Planul Urbanistic Zonal referitor la reconsiderarea funcțională a zonei cuprinsă între străzile Calea București-Sărarilor –Traian Lalescu, în vederea schimbării funcțiunii din zonă industrială și depozitare, în zonă mixtă cu funcțiuni complexe: hotel, birouri, servicii, comerț și zona rezidențială de locuințe colective și dotări aferente, realizarea tronsonului străzii Traian Lalescu (străpungerea) între limita actuală a acesteia și Calea București, se va putea executa doar de către autoritatea publică locală, ca stradă aparținând domeniului public.

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 parcări de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval.”

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

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

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

Având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și Contractul subsecvent nr.177463/08.05.2024 – în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.315532/06.09.2024 prin care se solicită întocmirea rapoartelor de evaluare pentru cele 4 imobile prevăzute în anexa 2 la HCL 379/2024 , respectiv cele de la pozițiile 2,3,5 și 6.

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

1.raport de evaluare nr.326337/16.09.2024/1 – imobil având proprietar PAN GROUP

2.raport de evaluare nr. 326337/16.09.2024/2.– imobil având proprietar PAN GROUP

3.raport de evaluare nr. 326337/16.09.2024/3 -imobil având proprietar pe TRUICĂ AUREL

3.raport de evaluare nr. 326337/16.09.2024/3 -imobil având proprietar pe TRUICĂ AUREL

Valorile juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru imobilele identificate în anexa 2 la HCL 379/2024, pozițiile 2,3,5 și 6, sunt centralizate în următorul tabel:

Nr crt	Nume Proprietar/ Rap. Eval.	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Supr. teren expropriat	Valoarea justă de despăgubire
1	SC PAN GROUP SA (rap.eval.nr. 326337/16.09.2024/1)	232811	232811	14,32 mp	13.532,40 lei echiv.2.720,52 euro
2	SC PAN GROUP SA (rap.eval.nr. 326337/16.09.2024/2)	211071	211071	21,14 mp	19.977,30 lei echiv. 4.016,18 euro
3	TRUICĂ AUREL (rap.eval.nr. 326337/16.09.2024/3)	240166	240166	10,74 mp	10.149,30 lei echiv. 2.040, 39 euro
4	UNIVERSITATEA DIN CRAIOVA (rap.eval.nr. 326337/16.09.2024/4)	219243	219243	14,33 mp	13.541,85 lei echiv. 2.722,42 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 A9 din Grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2024. În cadrul rapoartelor de evaluare, conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9742 lei/euro, curs valutar din 10.09.2024, data efectivă la care s-au întocmit evaluările.

Rapoartele de evaluare au fost întocmite în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din România, 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.379/2024, în conformitate cu referatul de aprobare nr.322359/2024, 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, 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 „Străpungere str. Traian Lalescu – bd. Calea București”, conform anexelor 1- 4 la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data: 17.09.2024

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data: 17.09.2024

Semnătura:

Întocmit,

Insp.Florentina Gavrilăscu

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

Data: 17.09.2024

Semnătura:

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
	EVALUĂRI DE ÎNTREPRINDERI		
Nr. raport	2024091001	din	10.09.2024
Nota de comandă	315532	din	06.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

- COMPLETARE RAPORT NR. 2023040702 DIN 07.04.2023 -

Nume proprietar actual	S.C. PAN GRUP S.A.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 14,32 mp, (945,74 mp - 931,42 mp=14,32 mp), unde: - 945,74 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 379/29.08.2024, A2, poz. 2) ce modifică H.C.L. 179/30.03.2023, și - 931,42 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 149/30.03.2023, A2, poz. 2, care reprezintă despagubiri conform H.C.L. 201/2023)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 12.350 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	232811
Carte Funciară	232811
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București"

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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR

Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2024-

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comandă nr. 315532 din 06.09.2024, 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 10.09.2024.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din terenul intravilan, în suprafață de 14,32 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 12.350 mp, identificat cu nr. cad. 232811, înscris în Cartea Funciară nr. 232811 UAT Craiova, situat în Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București”, de către Municipiul Craiova.*

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, ce modifică H.C.L. 179/30.03.2023, 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 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	S.C. PAN GRUP S.A.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 14,32 mp, (945,74 mp - 931,42 mp=14,32 mp), unde: - 945,74 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 379/29.08.2024, A2, poz. 2) ce modifică H.C.L. 179/30.03.2023, și - 931,42 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 149/30.03.2023, A2, poz. 2, care reprezintă despăgubiri conform H.C.L. 201/2023)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 12.350 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	232811
Carte Funciară	232811
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	13.532,40 lei, echivalent a 2.720,52 euro (14,32 mp X 945,00 lei/mp = 13.532,40 lei, echivalent cu, 14,32 mp X 189,98 euro/mp = 2.720,52 euro)

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

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

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blănariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI 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. Etapele parcurse în procesul de documentare	12
1.11.2. Documente de proprietate analizate	13
1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	13
1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	13
1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1 Ipoteze	14
1.13.2. Ipoteze speciale	15
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE	15
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 PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. Devieri de la standarde	22
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
ANEXE	27

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 Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și S.C. PAN GRUP S.A.
Proprietar	Imobilul aparține S.C. PAN GRUP S.A.
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 315532 din data de 06.09.2024
Data raportului	10.09.2024
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 10.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	10.09.2024
Curs BNR valabil la data evaluării, 10.09.2024	1 Euro = 4,9742 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 14,32 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 12.350 mp, identificat cu nr. cad. 232811, înscris în Cartea Funciară nr. 232811 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan curți construcții
Obiectivul de investiții	Prin H.C.L. 179/30.03.2023, modificată prin H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, art. 1, se aproapă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Scopul evaluării	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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", de către Municipiul Craiova.</i>

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

	Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și</u> nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri
Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022	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</i> să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate <i>scopului și jurisdicției</i> evaluării. <i>Evaluatorul poate</i> declara în continuare că <i>evaluarea</i> 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.”
Tipul valorii estimate	Tinând 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 cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8: ”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei 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 <u>Codul fiscal</u>, cu modificările și completările ulterioare. ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1). ART. 8(3)In aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere. Valoarea justă este definită astfel: „I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința 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.”

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

	„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, <i>valoarea justă</i> poate fi diferită de <i>valoarea de piață</i>. <i>Valoarea justă</i> 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, <i>valoarea de piață</i> cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2024, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, tinând 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. <i>Valoarea de piață</i> 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(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.
Valori rezultate	13.532,40 lei, echivalent a 2.720,52 euro (14,32 mp X 945,00 lei/mp = 13.532,40 lei, echivalent cu, 14,32 mp X 189,98 euro/mp = 2.720,52 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnatare. Mentionam 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 inspectia proprietății subiect al evaluării.

Afirmatiile 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 noua 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 an funcție de opinia curentă.

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

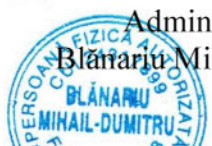
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

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;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabileste în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat drit.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ 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 Comertului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentata de domnul BLĂNARIU Mihail-Dumitru

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

S.C. PAN GRUP S.A.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține S.C. PAN GRUP S.A.

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 315532 din data de 06.09.2024

Data raportului: 10.09.2024;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 10.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 10.09.2024;

Curs BNR valabil la data de: 10.09.2024: 1 Euro = 4,9742 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 14,32 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 12.350 mp, identificat cu nr., cad. 232811, înscris în Cartea Funciară nr. 232811 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan curți construcții

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin H.C.L. 179/30.03.2023, modificată prin H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", 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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", de către Municipiul Craiova.

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

1.9. 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 că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*"

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

1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Tinând 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 cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietatilor 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 dispozitia expropriatorului expertizele prevazute la alin. (1).

ART. 8(3) In aplicarea dispozitiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Naționala a Notarilor Publici din România va pune la dispozitia evaluatorului, la cerere, expertizele intocmite de camerele notarilor publici

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

Valoarea justă este definită astfel:

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

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

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

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă* de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2024, 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(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința 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. 315532 din 06.09.2024;
- H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind modificarea H.C.L. nr. 149 din 30.03.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- bvd.Calea București”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 232811 UAT Craiova, nr. cerere 221958 din 10.09.2024;
- Anexa nr. 9, din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt si Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”.

1.11.3. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari 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 utilizari 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 defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată ca 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 informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiză, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc. În afara de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piață specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 379 din 29.08.2024, 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, republicată, 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 această lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale;
- 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 ca dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Această 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 ca intrarea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului;

- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", 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 și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
- Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2024. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermitând o estimare a acestui disconfort.
- Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă 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 pânzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE

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 cerinte speciale cu privire la forma și/sau conținutul sau. 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 editia 2022. Nu au fost aduse modificări de forma și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blanariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru



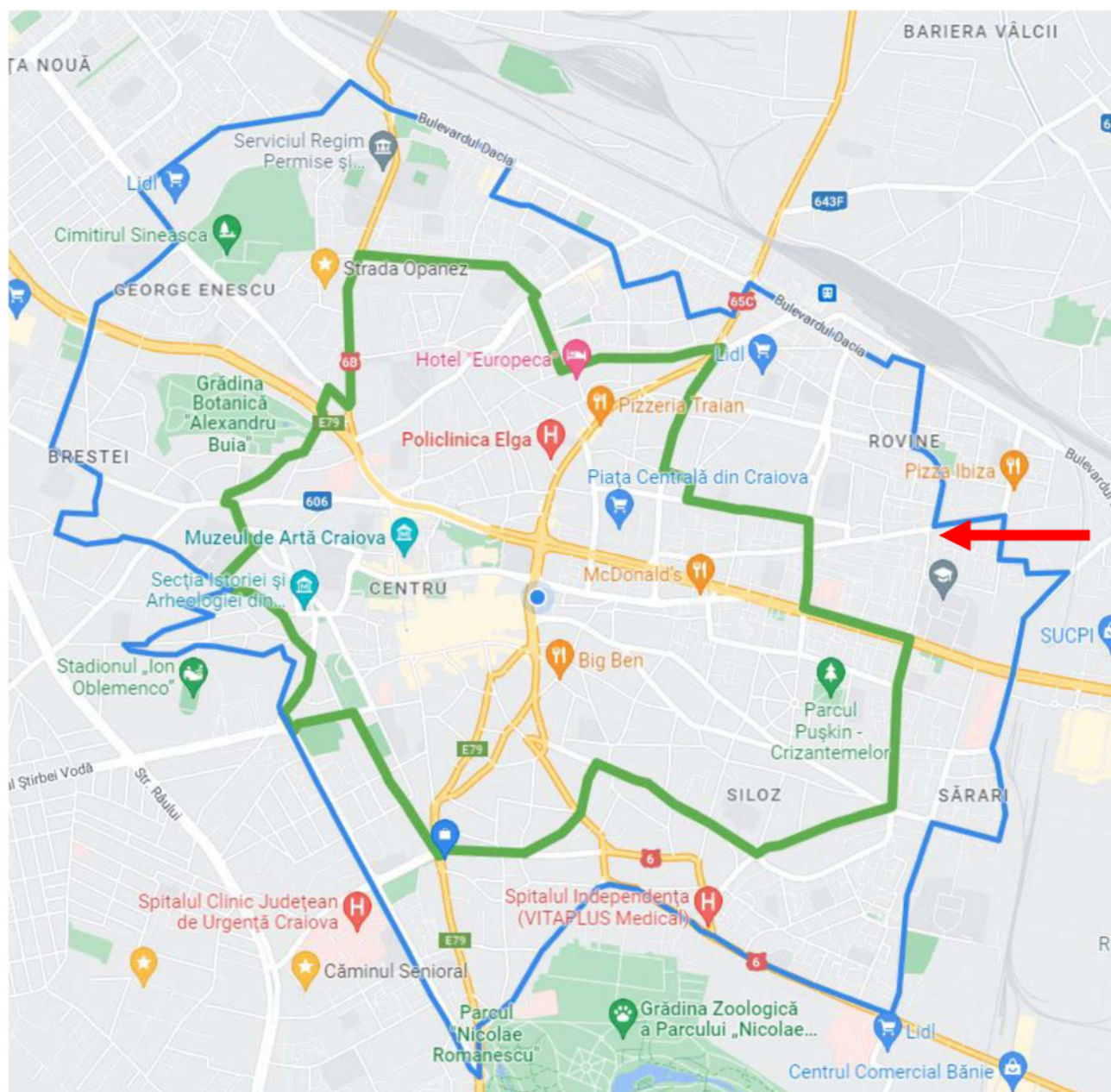
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspectia imobilului ce face obiectul evaluării, s-a facut de către evaluator în data de 10.09.2024, în prezența reprezentantului beneficiarului.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona A3 a Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj



Note: interiorul zonei verde aparține zonei A2;
interiorul zonei albastre aparține zonei A3



Caracterul edilitar al zonei
Utilități edilitare

Tipul zonei: rezidențială-comercială
Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă
Corespunzător traficului auto
Liniștit

Gradul de poluare al zonei
Ambient

2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare

Imobil expropriat

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 14,32 mp, (945,74 mp - 931,42 mp=14,32 mp), unde:
- 945,74 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 379/29.08.2024, A2, poz. 2) ce modifică H.C.L. 179/30.03.2023, și
- 931,42 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 149/30.03.2023, A2, poz. 2, care reprezintă despăgubiri conform H.C.L. 201/2023)

Imobil actual din care face parte

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 12.350 mp

Nr. cad.

232811

Carte Funciară

232811, UAT Craiova

Zona de amplasament

Zona A3

Categoria de folosință

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma
inspecției*

Terenul expropriat este liber de construcții

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta 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 oferta.

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 (preponderent mixtă) 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. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este asezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se afla oraşul este de 100 m înaltime. Clima din orasul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influenţe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării oraşului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase şi uscate, iar iernile blânde şi scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orasul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din ţară, lacurile Balta Craioveitei şi Izvorului aflându-se pe teritoriul sau.

Numele orasului Craiova are doua origini. Prima este data de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „naţiune sau ţinut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioada de timp. Ca multe alte oraşe ale României, Craiova este un oraş cu o istorie pe cât de bogată şi interesantă, pe atât de complicată. dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a intemeiat o asezare romană (Pelendava) cu câteva secole I.Hr., numele actual a fost pus în folosinţă abia de la sfârşitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost şi este cel mai important centru cultural, istoric şi economic din zona. Populatia a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII pâna la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieşirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 şi 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunare, Olt şi podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orasul este aşezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanţă de 227 km de Bucuresti şi 68 km de Dunăre. Forma orşului este foarte neregulată, în special spre partea vestică şi nordică, iar interiorul oraşului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populatia municipiului Craiova se ridica la 269.506 locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se inregistrasera 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populaţie, apartenenta etnică nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (91,03%). Pentru 8,11% din populaţie, nu este cunoscută apartenenta confesională.

Dupa datele INSSE, populaţia cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Analiza ofertei competitive porneşte de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate şi de la analiza posibilităţii ca aceştia să vândă sau să închirieze aceste proprietăţi.

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

Datorită efectelor crizei financiare şi blocajului financiar existent în economie, investiţiile pentru crearea de obiective de interes naţional, judeţean şi local este redusă.

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

Analiza cererii porneşte de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziţionarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potenţialii cumpărători pentru

imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

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

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

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

Aceste criterii trebuie urmărite cu strictete în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa 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

Tinând 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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București"**, și atasate la prezentul raport, analiza Cele Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se afla 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 că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

SEV 100 pct. 60.2: „Cerinta de deviere de la SEV, urmare a cerintelor legislative, de reglementare sau cerintelor altor autorități corespunzatoare scopului și jurisdicției evaluării, prevaleaza asupra tuturor celorlalte cerinte ale SEV.”

Tinând 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 cauza 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 sa 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 dispozitia expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Naționala 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, ce modifică H.C.L. 179/30.03.2023, se estimeaza tinând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	S.C. PAN GRUP S.A.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 14,32 mp, (945,74 mp - 931,42 mp=14,32 mp), unde: - 945,74 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 379/29.08.2024, A2, poz. 2) ce modifică H.C.L. 179/30.03.2023, și - 931,42 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 149/30.03.2023, A2, poz. 2, care reprezintă despăgubiri conform H.C.L. 201/2023)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 12.350 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	232811
Carte Funciară	232811
UAT	Craiova

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024(anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	13.532,40 lei, echivalent a 2.720,52 euro (14,32 mp X 945,00 lei/mp = 13.532,40 lei, echivalent cu, 14,32 mp X 189,98 euro/mp = 2.720,52 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 valabilă pe anul 2024.

Evaluatorul nu apelează la alta 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, H.C.L. 379, 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 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	S.C. PAN GRUP S.A.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 14,32 mp, (945,74 mp - 931,42 mp=14,32 mp), unde: - 945,74 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 379/29.08.2024, A2, poz. 2) ce modifică H.C.L. 179/30.03.2023, și - 931,42 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 149/30.03.2023, A2, poz. 2, care reprezintă despăgubiri conform H.C.L. 201/2023)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 12.350 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	232811
Carte Funciară	232811
UAT	Craiova

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE	
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024(anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (in vederea exproprierii)	13.532,40 lei, echivalent a 2.720,52 euro (14,32 mp X 945,00 lei/mp = 13.532,40 lei, echivalent cu, 14,32 mp X 189,98 euro/mp = 2.720,52 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 imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute.

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

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 14,32 mp, (945,74 mp - 931,42 mp=14,32 mp), unde: - 945,74 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 379/29.08.2024, A2, poz. 2) ce modifică H.C.L. 179/30.03.2023, și - 931,42 mp reprezintă suprafața expropriată stabilită prin H.C.L. 149/30.03.2023, A2, poz. 2, care reprezintă despagubiri conform H.C.L. 201/2023)
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A9)</i>	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (in vederea exproprierii)	13.532,40 lei, echivalent a 2.720,52 euro (14,32 mp X 945,00 lei/mp = 13.532,40 lei, echivalent cu, 14,32 mp X 189,98 euro/mp = 2.720,52 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 315532 din 06.09.2024;
- H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind modificarea H.C.L. nr. 149 din 30.03.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- Blvd.Calea București”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 232811 UAT Craiova, nr. cerere 221958 din 10.09.2024;
- Anexa nr. 9, din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt si Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”.



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.315532/06.09.2024

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.379/2024 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”, prin care se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, în sensul modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă hotărâre. Potrivit prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, 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 la pozițiile 2, 3, 5 și 6 din anexa nr.2 la hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	06.09.24	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.09.24	
Întocmit: Daniela Duțu	Inspector	06.09.24	

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1	-	Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	-	Comunicat prin e mail

HOTĂRÂREA NR.379

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.285759/2024, raportul nr.300991/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.301281/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, în sensul modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de restituire a suprafețelor de teren ce nu sunt afectate de lucrările de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”.
- Art.3.** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 rămân nemodificate.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciu Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin **DENDIRICĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

CRAIOVA NR 379/2024

Titlu-proiect: Străpungere Str. Traian Lăscu-Calea București-str. Henri Coanda(executie)

Numar cadastre	Suprafata teren suprapusa cu cadastra m ²
nr. cad. 223224	1300.32
nr. cad. 240166	10.74
nr. cad. 223265	2.80
nr. cad. 223281	945.74
nr. cad. 221731	21.14
nr. cad. 210243	14.33
nr. cad. 204101	540.28
Bucuraria oila suprapusa	2652.43m ²

Suprafata ploiuit		Coordonate pt de contur		Longit
Nr	Poi	Elev	Dist	D(x,y)
24	400383.360	310768.010		3.870
25	400385.769	311768.048		3.613
26	400388.178	312768.086		189.254
27	400390.587	313768.124		188.995
28	400392.996	314768.162		188.736
29	400395.405	315768.200		188.477
30	400397.814	316768.238		188.218
31	400400.223	317768.276		187.959
32	400402.632	318768.314		187.700
33	400405.041	319768.352		187.441
34	400407.450	320768.390		187.182
35	400409.859	321768.428		186.923
36	400412.268	322768.466		186.664
37	400414.677	323768.504		186.405
38	400417.086	324768.542		186.146
39	400419.495	325768.580		185.887
40	400421.904	326768.618		185.628
41	400424.313	327768.656		185.369
42	400426.722	328768.694		185.110
43	400429.131	329768.732		184.851
44	400431.540	330768.770		184.592
45	400433.949	331768.808		184.333
46	400436.358	332768.846		184.074
47	400438.767	333768.884		183.815
48	400441.176	334768.922		183.556
49	400443.585	335768.960		183.297
50	400445.994	336768.998		183.038
51	400448.403	337769.036		182.779
52	400450.812	338769.074		182.520
53	400453.221	339769.112		182.261
54	400455.630	340769.150		182.002
55	400458.039	341769.188		181.743
56	400460.448	342769.226		181.484
57	400462.857	343769.264		181.225
58	400465.266	344769.302		180.966
59	400467.675	345769.340		180.707
60	400470.084	346769.378		180.448
61	400472.493	347769.416		180.189
62	400474.902	348769.454		179.930
63	400477.311	349769.492		179.671
64	400479.720	350769.530		179.412
65	400482.129	351769.568		179.153
66	400484.538	352769.606		178.894
67	400486.947	353769.644		178.635
68	400489.356	354769.682		178.376
69	400491.765	355769.720		178.117
70	400494.174	356769.758		177.858
71	400496.583	357769.796		177.599
72	400498.992	358769.834		177.340
73	400501.401	359769.872		177.081
74	400503.810	360769.910		176.822
75	400506.219	361769.948		176.563
76	400508.628	362769.986		176.304
77	400511.037	363769.024		176.045
78	400513.446	364769.062		175.786
79	400515.855	365769.100		175.527
80	400518.264	366769.138		175.268
81	400520.673	367769.176		175.009
82	400523.082	368769.214		174.750
83	400525.491	369769.252		174.491
84	400527.900	370769.290		174.232
85	400530.309	371769.328		173.973
86	400532.718	372769.366		173.714
87	400535.127	373769.404		173.455
88	400537.536	374769.442		173.196
89	400539.945	375769.480		172.937
90	400542.354	376769.518		172.678
91	400544.763	377769.556		172.419
92	400547.172	378769.594		172.16

PRESENTED BY
MICHAEL COVATY



ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

[illegible]

ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.379/2024

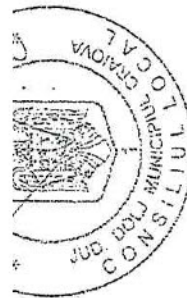
Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- bvd.Calea București”

Nr crt	Județ	U.A.T	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirii	Suprafața restituită	Sumă ce se va restitui Mun. Craiova
1	Dolj	2 Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.111 fost nr.167	3	4	5	6	7	8		
				n	Curți construcții	223274	223274	Teren în suprafață de 1309,32 mp	Conform HCL. nr.201/2023	Teren în suprafață de 103,47 mp	93.123,00 lei
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost nr.173	ROUP	Curți construcții	232811	232811	Teren în suprafață de 945,74 mp	Conform HCL nr.201/2023	-	-
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost nr.173	ROUP	Curți construcții	211071	211071	Teren în suprafață de 21,14 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	-	-
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost	ANT NT	Curți construcții	232925	232925	Teren în suprafață de 2,98 mp	Conform HCL. nr.281/2023	Teren în suprafață de 42,97	38.673,00 lei

			nr.173	SPR
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.111A fost nr.269	
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.107E, 107 L, 107 G	

	Curți construcții	240166	240166	Teren în suprafață de 10,74 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	mp	-
in	Curți construcții	219243	219243	Teren în suprafață de 14,33 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	mp	-

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lucian Căstălin DÎNDIRICĂ



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 232811 Craiova

Nr. cerere	221958
Ziua	10
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
100176201340



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 117, Jud. Dolj, fost nr 173

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	232811	12.350	Teren imprejmuit; imprejmuit partial

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	232811-C1	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 117, Jud. Dolj, fost nr 173	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:1655 mp; S. construita desfasurata:6835 mp; C1 FOST C2, FOST C13, FOST C14-P+5E- MOARA, Sutila=4510.25mp, Stotal=4515.04mp
A1.2	232811-C2	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 117, Jud. Dolj, fost nr 173	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:851 mp; C2, FOST C10, FOST C23, FOST C24-P+2E- DEPOZIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
189450 / 10/10/2018			
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR. 1365, din 10/10/2018 emis de Bajenaru Anamaria;			
B1	Se infiinteaza cartea funciara 232811 a imobilului cu numarul cadastral 232811/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 231660 inscris in cartea funciara 231660;		A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR. 663, din 16/05/2018 emis de Bajenaru Anamaria;			
B2	Se infiinteaza cartea funciara 231660 a imobilului cu numarul cadastral 231660/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 229518 inscris in cartea funciara 229518;		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 231660/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 101143 din 16/05/2018;			
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR 3361, din 17/10/2017 emis de Ilie Victor Florea;			
B3	Se infiinteaza cartea funciara 229518 a imobilului cu numarul cadastral 229518/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 219210 inscris in cartea funciara 219210;		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 231660/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 101143 din 16/05/2018; pozitie transcrisa din CF 229518/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 157280 din 17/10/2017;			
Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. serie M 07 nr 0155, din 24/02/1994;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1		A1, A1.1, A1.2
1) SC PAN GROUP SA			
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 231660/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 101143 din 16/05/2018; pozitie transcrisa din CF 229518/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 157280 din 17/10/2017; pozitie transcrisa din CF 219210/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 8392 din 11/02/2008; (provenita din conversia CF 60207)			
Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 502, din 03/05/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA , PV de receptie la terminarea lucrarilor 117708/23.08.2018; Act Administrativ nr. Anexa nr. 3 (Anexa 10 si anexa 23 la Regulament) Memoriu Tehnic justificativ, din 24/09/2018 emis de PFA Gresita C I;			
B7	Se noteaza modificarea constructiei de sub A 1.2 (C 13) descrisa in extrasul de informare nr. 162823/30.08.2018 in sensul desfiintarii partiale , rezultand constructia descrisa la cap. Constructii in coloana Observatii/Referinte din Partea I a cartii funciare asupra imobilului A1.2.		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 231660/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 171614 din 14/09/2018;			

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
232811	12.350	imprejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	12.350	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	232811-C1	construcții industriale și edilitare	1.655	Cu acte	S. construita la sol: 1655 mp; S. construita desfasurata: 6835 mp; C1 FOST C2, FOST C13, FOST C14- P+5E- MOARA, Sutila= 4510.25mp Stotal= 4515.04mp
A1.2	232811-C2	construcții anexa	851	Cu acte	S. construita la sol: 851 mp; C2, FOST C10, FOST C23, FOST C24-P+2E- DEPOZIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	36.855	2	3	7.039

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	51.078	4	5	6.203
5	6	5.501	6	7	3.875
7	8	8.704	8	9	3.949
9	10	44.372	10	11	2.753
11	12	28.443	12	13	39.652
13	14	1.433	14	15	8.453
15	16	4.977	16	17	13.157
17	18	1.3	18	19	2.904
19	20	3.346	20	21	9.174
21	22	21.888	22	23	17.588
23	24	20.32	24	25	17.964
25	26	4.348	26	27	7.643
27	28	11.151	28	29	45.175
29	30	14.485	30	31	20.407
31	32	17.518	32	33	7.407
33	34	7.152	34	35	10.35
35	36	6.536	36	37	13.701
37	38	7.992	38	39	8.672
39	40	3.825	40	1	0.226

** 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,

10/09/2024, 10:36

Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2024

	-CASE- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	-ANEXE GOSPODARESTI- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,570	1,735	300
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,320	1,575	285
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,995	1,430	275
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,660	1,260	265
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,200	1,080	245
Zona C si Zona industrială Vest			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,080	1,010	200
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	1,995	945	190
Zona Metro si Selgros			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,678	1,260	210

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

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata utila

Pentru case la rosu valorile se diminueaza cu 50%

Valoarea anexelor gospodaresti realizate din materiale usoare (constructii de tipul soproane, cotete, wc-uri), reprezinta 25% din valoare anexelor gospodaresti.

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.

	LEI/M.P.A.U.
Case	300
Anexe gospodaresti	150

NOTA:

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

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

Pentru imobilele a caror suprafata utila nu reiese din acte se va proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita.

In situatia cand pe planurile de amplasament nu este trecuta suprafata utila ci numai suprafata construita, se va determina suprafata construita desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmand a se proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita desfasurata.

Piscine si terase

lei/M.P.A.U.

Piscine	525
Terase, chioscuri de vara	200

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	3,940
Zona A1	3,840
Zona A2	1,270
Zona A3	945
Zona B	336
Zona C	126
Zona D	68
Zona industriala Vest - terenuri <5000 mp	315
Zona industriala Vest - terenuri >5000 mp	137
Extravilan Craiova	26
Intravilan Localitati Limitrofe	40
Zona Metro	131
Zona Selgros	131
Teren extravilan Craiova si loc. limitrofe cu acces direct la drumuri europene/centuri ocolitoare	40

Nota.

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp arie utila fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valorarea terenului din zona in care se afla imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localitatilor limitrofe orasului Craiova, valoarea va fi preluata din anexa Z

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova si localitatilor limitrofe (*cu exceptia localitatii Podari), ce au acces direct la drumurile europene si centurile ocolitoare ale orasului valoarea va fi 40 lei/mp

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

Pentru terenurile extravilane aferente localitatii Podari, indiferent daca au deschidere la drumuri europen, valoarea va fi preluata din aneaza Z

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

Pentru terenurile intravilane cu alta utilizare decat cea de curti constructii, respectiv (terenuri degradate, neproductive) se va aplica o reducere asupra pretului terenului intravilan de 40%

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
	EVALUĂRI DE ÎNTREPRINDERI		
Nr. raport	2024091002	din	10.09.2024
Nota de comandă	315532	din	06.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Nume proprietar actual	S.C. PAN GRUP S.A.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 21,14 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 663 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	211071
Carte Funciară	211071
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București"

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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2024-

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 315532 din 06.09.2024, 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 10.09.2024.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din terenul intravilan, în suprafață de 21,14 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 663 mp, identificat cu nr. cad. 211071, înscris în Cartea Funciară nr. 211071 UAT Craiova, situat în Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București”, de către Municipiul Craiova.*

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, se estimează tinând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	S.C. PAN GRUP S.A.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 21,14 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 663 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	211071
Carte Funciară	211071
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (in vederea exproprierii)	19.977,30 lei, echivalent a 4.016,18 euro (21,14 mp X 945,00 lei/mp = 19.977,30 lei, echivalent cu, 21,14 mp X 189,98 euro/mp = 4.016,18 euro)

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

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

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI 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. Etapele parcurse în procesul de documentare	12
1.11.2. Documente de proprietate analizate	13
1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	13
1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	13
1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. Ipoteze	14
1.13.2. Ipoteze speciale	15
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE	15
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 PIȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIȚEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIȚEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIȚEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. Devieri de la standarde	22
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
ANEXE	27

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 Comertului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și S.C. PAN GRUP S.A.
Proprietar	Imobilul aparține S.C. PAN GRUP S.A.
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 315532 din data de 06.09.2024
Data raportului	10.09.2024
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 10.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	10.09.2024
Curs BNR valabil la data evaluării, 10.09.2024	1 Euro = 4,9742 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 21,14 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 663 mp, identificat cu nr. cad. 211071, înscris în Cartea Funciară nr. 211071 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan curți construcții
Obiectivul de investiții	Prin H.C.L. 179/30.03.2023, modificată prin H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Scopul evaluării	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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", de către Municipiul Craiova.</i>

	Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat</u> și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri
Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022	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 ca, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, <i>evaluatorul trebuie</i> să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate <i>scopului și jurisdicției</i> evaluării. <i>Evaluatorul poate</i> declara în continuare ca <i>evaluarea</i> a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.” 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.”
Tipul valorii estimate	Tinând 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 cauza 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 <u>Codul fiscal</u>, cu modificările și completările ulterioare. ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1). ART. 8(3)In aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere. Valoarea justă este definită astfel: „I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința 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.”

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

	„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, <i>valoarea justă</i> poate fi diferită de <i>valoarea de piață</i>. <i>Valoarea justă</i> 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, <i>valoarea de piață</i> cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2024, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, tinând 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. <i>Valoarea de piață</i> 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(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.
Valori rezultate	19.977,30 lei, echivalent a 4.016,18 euro (21,14 mp X 945,00 lei/mp = 19.977,30 lei, echivalent cu, 21,14 mp X 189,98 euro/mp = 4.016,18 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru

A blue circular stamp with the text "ADMINISTRATOR" at the top, "BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU" in the center, and "P.F.A." at the bottom.

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru

A blue circular stamp with the text "EVALUATOR AUTORIZAT" at the top, "BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU" in the center, and "Nr. 10737" at the bottom.

1. TERMENII DE REFERINȚĂ 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 Comertului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentata de domnul BLĂNARIU Mihail-Dumitru

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

S.C. PAN GRUP S.A.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține S.C. PAN GRUP S.A.

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 315532 din data de 06.09.2024

Data raportului: 10.09.2024;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 10.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 10.09.2024;

Curs BNR valabil la data de: 10.09.2024: 1 Euro = 4,9742 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 21,14 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 663 mp, identificat cu nr., cad. 211071, înscris în Cartea Funciară nr. 211071 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj

Utilizarea actuala: Teren intravilan curți construcții

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin H.C.L. 179/30.03.2023, modificată prin H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții

"Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", 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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", de către Municipiul Craiova.

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor 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 că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*"

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

1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Tinând 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 cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:

"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietatilor 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 dispozitia expropriatorului expertizele prevazute la alin. (1).

ART. 8(3) In aplicarea dispozitiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Naționala a Notarilor Publici din România va pune la dispozitia evaluatorului, la cerere, expertizele intocmite de camerele notarilor publici

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

Valoarea justă este definită astfel:

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

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

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

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă* de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2024, 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(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința 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. 315532 din 06.09.2024;
- H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind modificarea H.C.L. nr. 149 din 30.03.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- bvd.Calea București”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 211071UAT Craiova, nr. cerere 221957 din 10.09.2024;
- Anexa nr. 9, din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt si Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”.

1.11.3. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari 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 utilizari 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 defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată ca 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 informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiză, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc. În afara de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piață specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 379 din 29.08.2024, 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, republicată, 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 această lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale;
- 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 ca dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Această 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 ca intrarea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului;

- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", 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 și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
- Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2024. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermitând o estimare a acestui disconfort.
- Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă 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 pânzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE

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 cerinte speciale cu privire la forma și/sau conținutul sau. 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 editia 2022. Nu au fost aduse modificări de forma și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blanariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blanariu Mihail-Dumitru



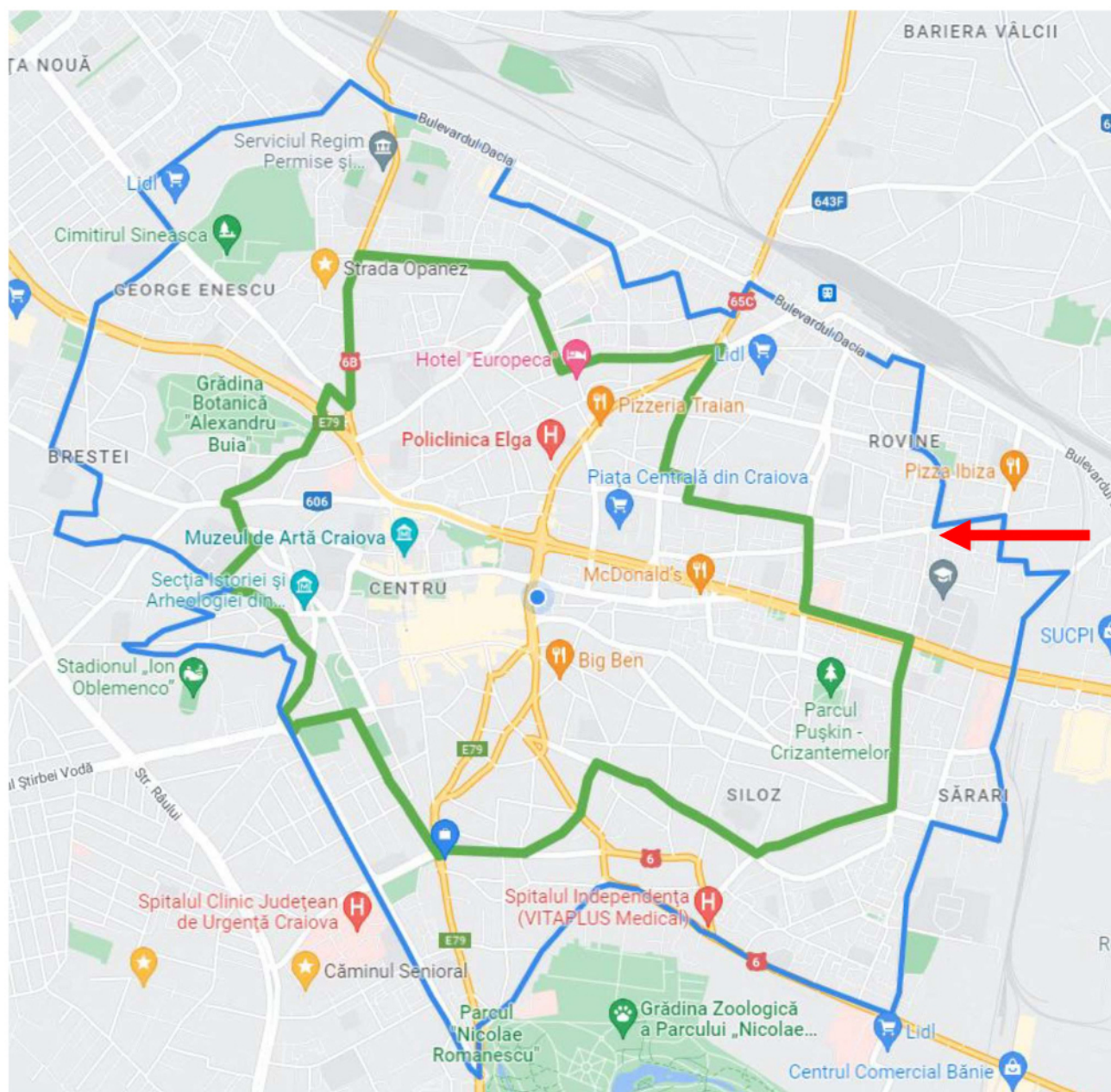
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspectia imobilului ce face obiectul evaluării, s-a facut de către evaluator în data de 10.09.2024, în prezența reprezentantului beneficiarului.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona A3 a Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj



Note: interiorul zonei verde aparține zonei A2;
interiorul zonei albastre aparține zonei A3



Caracterul edilitar al zonei
Utilități edilitare

Tipul zonei: rezidențială-comercială
Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei
Ambient

Corespunzator traficului auto
Liniștit

2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare

Imobil expropriat

Teren intravilan curți construcții,
cu suprafața de 21,14 mp

Imobil actual din care face parte

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 663 mp

Nr. cad.

211071

Carte Funciară

211071, UAT Craiova

Zona de amplasament

Zona A3

Categoria de folosinta

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma
inspecției*

Terenul expropriat este liber de construcții

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta 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 oferta.

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 (preponderent mixtă) 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. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este asezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se afla oraşul este de 100 m înaltime. Clima din orasul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influenţe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării oraşului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase şi uscate, iar iernile blânde şi scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orasul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din ţară, lacurile Balta Craioveiei şi Izvorului aflându-se pe teritoriul sau.

Numele orasului Craiova are doua origini. Prima este data de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „naţiune sau ţinut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioada de timp. Ca multe alte oraşe ale României, Craiova este un oraş cu o istorie pe cât de bogată şi interesantă, pe atât de complicată. dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a intemeiat o asezare romană (Pelendava) cu câteva secole I.Hr., numele actual a fost pus în folosinţă abia de la sfârşitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost şi este cel mai important centru cultural, istoric şi economic din zona. Populaţia a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieşirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 şi 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunare, Olt şi podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orasul este aşezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanţă de 227 km de Bucuresti şi 68 km de Dunăre. Forma orşului este foarte neregulată, în special spre partea vestică şi nordică, iar interiorul oraşului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Craiova se ridica la 269.506 locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se inregistrasera 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (91,03%). Pentru 8,11% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.

Dupa datele INSSE, populaţia cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Analiza ofertei competitive porneşte de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate şi de la analiza posibilităţii ca aceştia să vândă sau să închirieze aceste proprietăţi.

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

Datorită efectelor crizei financiare şi blocajului financiar existent în economie, investiţiile pentru crearea de obiective de interes naţional, judeţean şi local este redusă.

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

Analiza cererii porneşte de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziţionarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potenţialii cumpărători pentru

imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

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

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

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

Aceste criterii trebuie urmărite cu strictete în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa 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

Tinând 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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București"**, și atasate la prezentul raport, analiza Cele Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se afla 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 că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

SEV 100 pct. 60.2: „Cerinta de deviere de la SEV, urmare a cerintelor legislative, de reglementare sau cerintelor altor autorități corespunzatoare scopului și jurisdicției evaluării, prevaleaza asupra tuturor celorlalte cerinte ale SEV.”

Tinând 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 cauza 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 sa 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 dispozitia expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Naționala 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, se estimeaza tinând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	S.C. PAN GRUP S.A.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 21,14 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 663 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	211071
Carte Funciară	211071
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024(anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (in vederea exproprierii)	19.977,30 lei, echivalent a 4.016,18 euro (21,14 mp X 945,00 lei/mp = 19.977,30 lei,

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE	
	echivalent cu, 21,14 mp X 189,98 euro/mp = 4.016,18 euro)

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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 valabilă pe anul 2024.

Evaluatorul nu apelează la alta 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, 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 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	S.C. PAN GRUP S.A.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 21,14 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 663 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	211071
Carte Funciară	211071
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024</i>(anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	19.977,30 lei, echivalent a 4.016,18 euro (21,14 mp X 945,00 lei/mp = 19.977,30 lei,

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE	
	echivalent cu, 21,14 mp X 189,98 euro/mp = 4.016,18 euro)

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 21,14 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 117, fost nr. 173, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A9)</i>	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (in vederea exproprierii)	19.977,30 lei, echivalent a 4.016,18 euro (21,14 mp X 945,00 lei/mp = 19.977,30 lei, echivalent cu, 21,14 mp X 189,98 euro/mp = 4.016,18 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 315532 din 06.09.2024;
- H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind modificarea H.C.L. nr. 149 din 30.03.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- Blvd.Calea București”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 211071UAT Craiova, nr. cerere 221957 din 10.09.2024;
- Anexa nr. 9, din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt si Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”.



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, nr. 26 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200632 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.315532/06.09.2024

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.379/2024 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”, prin care se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, în sensul modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă hotărâre. Potrivit prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, 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 la pozițiile 2, 3, 5 și 6 din anexa nr.2 la hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	06.09.24	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.09.24	
Întocmit: Daniela Dușu	Inspector	06.09.24	

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1	-	Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	-	Comunicat prin e mail

HOTĂRÂREA NR.379

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.285759/2024, raportul nr.300991/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.301281/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, în sensul modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de restituire a suprafețelor de teren ce nu sunt afectate de lucrările de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”.
- Art.3.** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 rămân nemodificate.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciu Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DENDIRICĂ

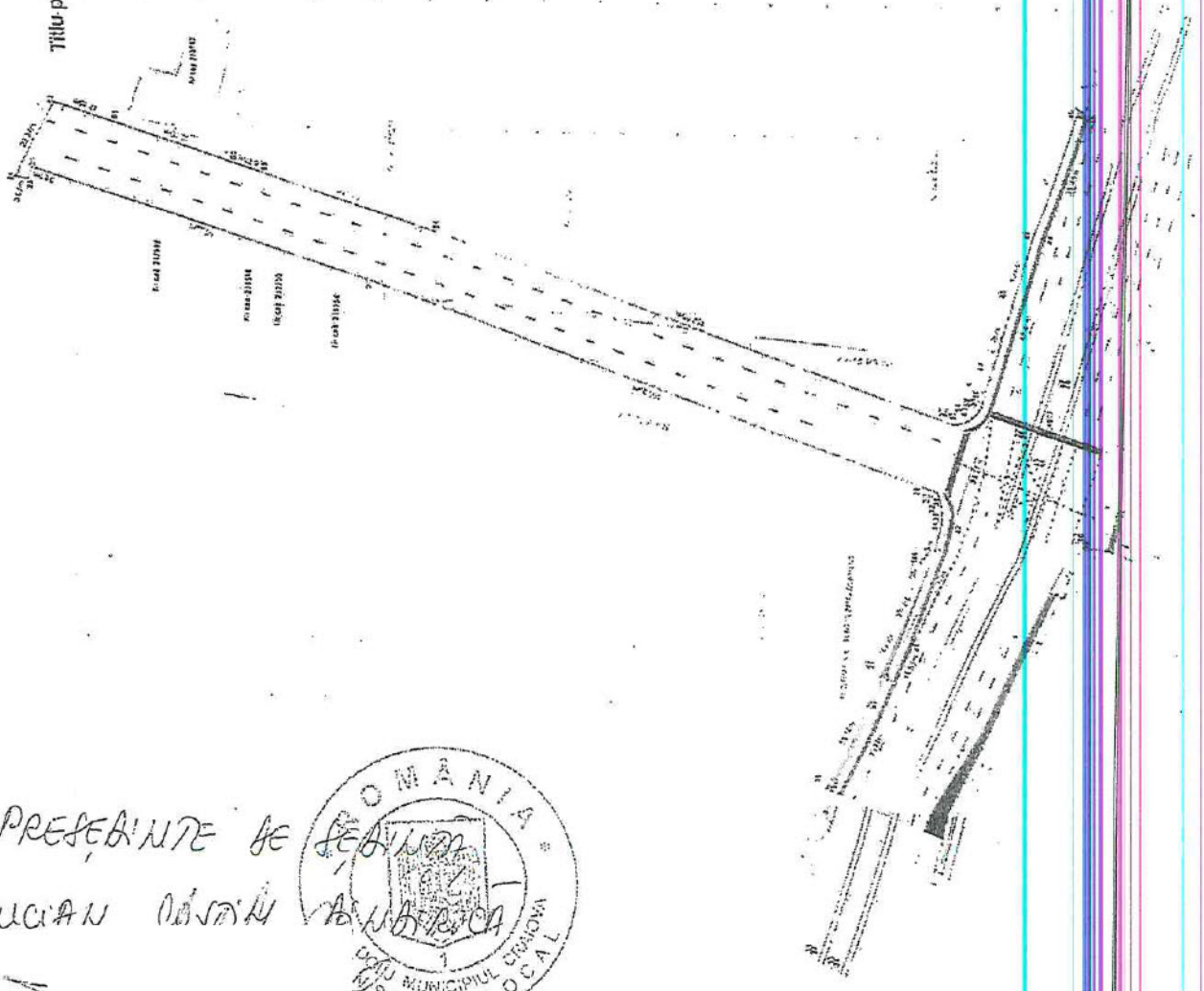


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA NR 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 379/2024

PLAN DE SITUAȚIE

Titlu-proiect: Străpungere Str Traian Lalescu-Calea Bucuresti-str Henri Coanda(executie)



Suprafata proiect suprapusa cu cadastra

Numar cadastral	Suprafata cu proiectul mp
IV cad 23324	1300,32
IV cad 240168	18,74
IV cad 233035	2,80
IV cad 233811	943,74
IV cad 211071	21,14
IV cad 210243	14,35
IV cad 201601	540,28
Suprafata totala suprapusa	2652,45mp

Suprafata proiect

Nr. Pct.	Coordonata pe de calcar	Longit. (m)	Latit. (m)
24	400324,350	31375,010	3,870
25	400324,350	31375,010	3,870
26	400324,350	31375,010	3,870
27	400324,350	31375,010	3,870
28	400324,350	31375,010	3,870
29	400324,350	31375,010	3,870
30	400324,350	31375,010	3,870
31	400324,350	31375,010	3,870
32	400324,350	31375,010	3,870
33	400324,350	31375,010	3,870
34	400324,350	31375,010	3,870
35	400324,350	31375,010	3,870
36	400324,350	31375,010	3,870
37	400324,350	31375,010	3,870
38	400324,350	31375,010	3,870
39	400324,350	31375,010	3,870
40	400324,350	31375,010	3,870
41	400324,350	31375,010	3,870
42	400324,350	31375,010	3,870
43	400324,350	31375,010	3,870
44	400324,350	31375,010	3,870
45	400324,350	31375,010	3,870
46	400324,350	31375,010	3,870
47	400324,350	31375,010	3,870
48	400324,350	31375,010	3,870
49	400324,350	31375,010	3,870
50	400324,350	31375,010	3,870
51	400324,350	31375,010	3,870
52	400324,350	31375,010	3,870
53	400324,350	31375,010	3,870
54	400324,350	31375,010	3,870
55	400324,350	31375,010	3,870
56	400324,350	31375,010	3,870
57	400324,350	31375,010	3,870
58	400324,350	31375,010	3,870
59	400324,350	31375,010	3,870
60	400324,350	31375,010	3,870
61	400324,350	31375,010	3,870
62	400324,350	31375,010	3,870
63	400324,350	31375,010	3,870
64	400324,350	31375,010	3,870
65	400324,350	31375,010	3,870
66	400324,350	31375,010	3,870
67	400324,350	31375,010	3,870
68	400324,350	31375,010	3,870
69	400324,350	31375,010	3,870
70	400324,350	31375,010	3,870
71	400324,350	31375,010	3,870
72	400324,350	31375,010	3,870
73	400324,350	31375,010	3,870
74	400324,350	31375,010	3,870
75	400324,350	31375,010	3,870
76	400324,350	31375,010	3,870
77	400324,350	31375,010	3,870
78	400324,350	31375,010	3,870
79	400324,350	31375,010	3,870
80	400324,350	31375,010	3,870
81	400324,350	31375,010	3,870
82	400324,350	31375,010	3,870
83	400324,350	31375,010	3,870
84	400324,350	31375,010	3,870
85	400324,350	31375,010	3,870
86	400324,350	31375,010	3,870
87	400324,350	31375,010	3,870
88	400324,350	31375,010	3,870
89	400324,350	31375,010	3,870
90	400324,350	31375,010	3,870
91	400324,350	31375,010	3,870
92	400324,350	31375,010	3,870
93	400324,350	31375,010	3,870
94	400324,350	31375,010	3,870
95	400324,350	31375,010	3,870
96	400324,350	31375,010	3,870
97	400324,350	31375,010	3,870
98	400324,350	31375,010	3,870
99	400324,350	31375,010	3,870
100	400324,350	31375,010	3,870

PRESEDINTE DE
LUCIAN ADRIAN



inlocuit
SC DOVĂNCOS SRL - EXECUTANT
Ing. Lucian Adrian

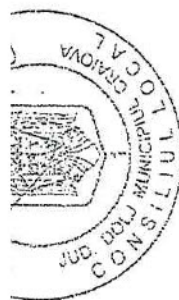
**ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.379/2024**

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- bvd.Calea București”

Nr crt	Județ	U.A.T	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirii	Suprafața restituită	Sumă ce se va restitui Mun. Craiova
1	Dolj	2 Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.111 fost nr.167		4 Curți construcții	5 223274	6 223274	7 Teren în suprafață de 1309,32 mp	8 Conform HCL. nr.201/2023	Teren în suprafață de 103,47 mp	93.123,00 lei
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost nr.173	ROUP	Curți construcții	232811	232811	Teren în suprafață de 945,74 mp	Conform HCL nr.201/2023	-	-
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost nr.173	ROUP	Curți construcții	211071	211071	Teren în suprafață de 21,14 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	-	-
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost	ANT IT	Curți construcții	232925	232925	Teren în suprafață de 2,98 mp	Conform HCL. nr.281/2023	Teren în suprafață de 42,97	38.673,00 lei

5	Dolj	Mun. Craiova	nr.173	SRL		Curți construcții	240166	240166	Teren în suprafață de 10,74 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	-	mp
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.107E, 107 I, 107 G		din	Curți construcții	219243	219243	Teren în suprafață de 14,33 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	-	mp

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lucian Costin DINDIRICĂ



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 211071 Craiova

Nr. cerere	221957
Ziua	10
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
100176200779



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:66176
Nr. cadastral vechi:23993

Adresa: Loc. Craiova, Str TRAIAN LALESCU, Nr. 37, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	211071	663	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
122457 / 11/08/2017		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE/1450, din 09/08/2017 emis de DINCA ALINA CAMELIA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PAN GROUP SA , CIF:2323768	A1

C. Partea III. SARCINI .

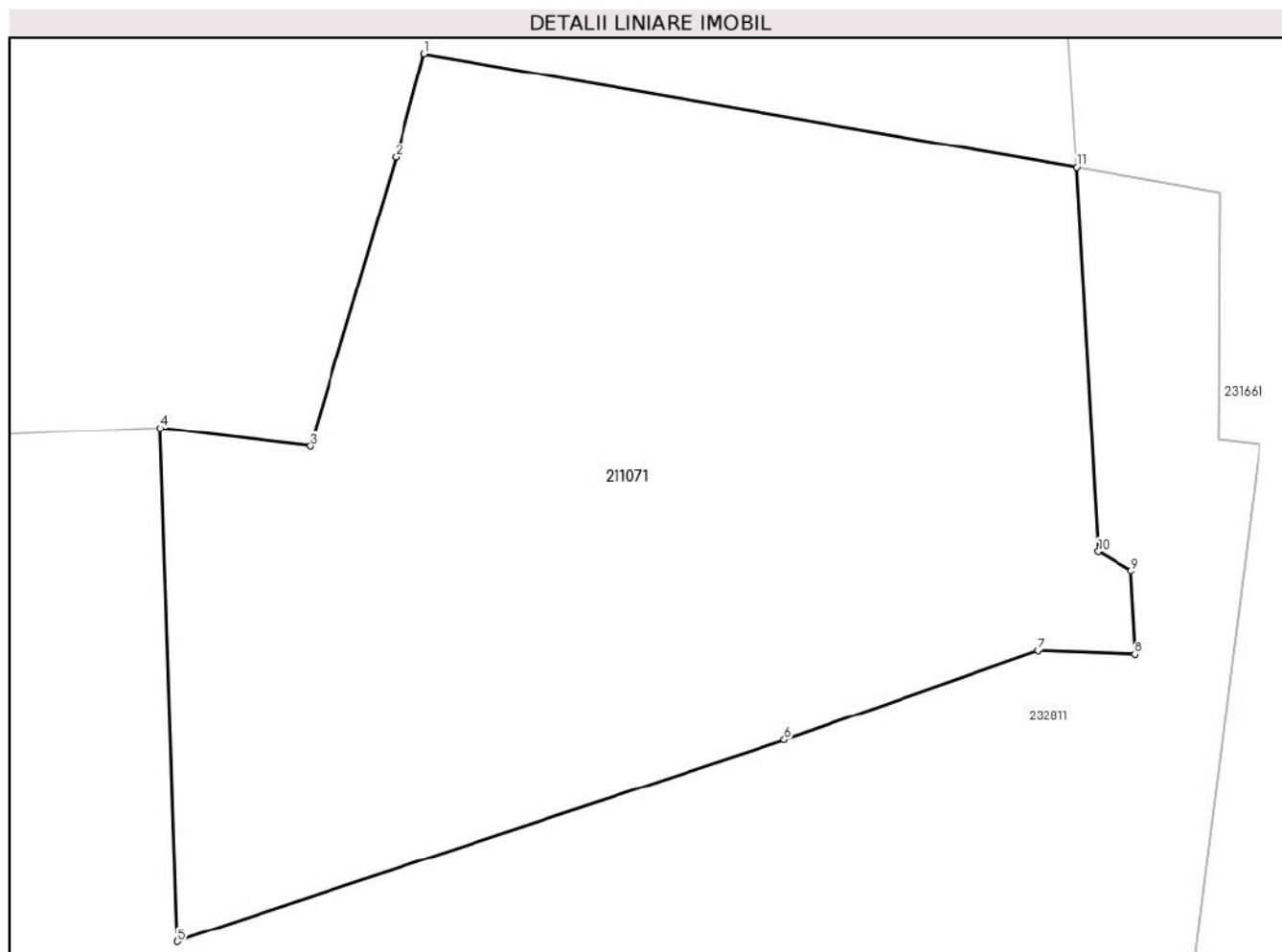
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
211071	663	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	663	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.677
2	3	10.312
3	4	5.171
4	5	17.588
5	6	21.888
6	7	9.174

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	3.343
8	9	2.884
9	10	1.3
10	11	13.157
11	1	22.658

** 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,

10/09/2024, 10:36

Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2024

	-CASE- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	-ANEXE GOSPODARESTI- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,570	1,735	300
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,320	1,575	285
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,995	1,430	275
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,660	1,260	265
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,200	1,080	245
Zona C si Zona industrială Vest			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,080	1,010	200
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	1,995	945	190
Zona Metro si Selgros			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,678	1,260	210

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

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata utila

Pentru case la rosu valorile se diminueaza cu 50%

Valoarea anexelor gospodaresti realizate din materiale usoare (constructii de tipul soproane, cotete, wc-uri), reprezinta 25% din valoare anexelor gospodaresti.

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.

	LEI/M.P.A.U.
Case	300
Anexe gospodaresti	150

NOTA:

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

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

Pentru imobilele a caror suprafata utila nu reiese din acte se va proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita.

In situatia cand pe planurile de amplasament nu este trecuta suprafata utila ci numai suprafata construita, se va determina suprafata construita desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmand a se proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita desfasurata.

Piscine si terase

lei/M.P.A.U.

Piscine	525
Terasa, chioscuri de vara	200

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	3,940
Zona A1	3,840
Zona A2	1,270
Zona A3	945
Zona B	336
Zona C	126
Zona D	68
Zona industrială Vest - terenuri <5000 mp	315
Zona industrială Vest - terenuri >5000 mp	137
Extravilan Craiova	26
Intravilan Localități Limitrofe	40
Zona Metro	131
Zona Selgros	131
Teren extravilan Craiova și loc. limitrofe cu acces direct la drumuri europene/centuri ocolitoare	40

Nota.

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

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

Pentru terenurile extravilane aferente localităților limitrofe orașului Craiova, valoarea va fi preluată din anexa Z

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova și localităților limitrofe (*cu excepția localității Podari), ce au acces direct la drumurile europene și centurile ocolitoare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp

* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (excepție satul Livezi și Gura Văii), Bucovat (sat reședință și Leamna de Jos), Pielești (sat de reședință), Ghercești (sat de reședință), Isalnița (sat de reședință)

Pentru terenurile extravilane aferente localității Podari, indiferent dacă au deschidere la drumuri europene, valoarea va fi preluată din anexa Z

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

Pentru terenurile intravilane cu altă utilizare decât cea de curți construcții, respectiv (terenuri degradate, neproductive) se va aplica o reducere asupra prețului terenului intravilan de 40%

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
	EVALUĂRI DE ÎNTREPRINDERI		
Nr. raport	2024091003	din	10.09.2024
Nota de comandă	315532	din	06.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ –

Nume proprietar actual	TRUICĂ AUREL
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 10,74 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 464 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 111A, fost nr. 269, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	240166
Carte Funciară	240166
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București"

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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2024-

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 315532 din 06.09.2024, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializeaza prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 10.09.2024.

Etaplele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din terenul intravilan, în suprafață de 10,74 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 464 mp, identificat cu nr. cad. 240166, înscris în Cartea Funciară nr. 240166 UAT Craiova, situat în Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 111A, fost nr. 269, jud. Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București”, de către Municipiul Craiova.*

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, se estimează tinând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	TRUICĂ AUREL
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 10,74 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 464 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 111A, fost nr. 269, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	240166
Carte Funciară	240166
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (in vederea exproprierii)	10.149,30 lei, echivalent a 2.040,39 euro (10,74 mp X 945,00 lei/mp = 10.149,30 lei, echivalent cu, 10,74 mp X 189,98 euro/mp = 2.040,39 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 Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI 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. Etapele parcurse în procesul de documentare	12
1.11.2. Documente de proprietate analizate	13
1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	13
1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	13
1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. Ipoteze	14
1.13.2. Ipoteze speciale	15
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE	15
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 PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. Devieri de la standarde	22
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
ANEXE	27

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 Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și TRUICĂ AUREL
Proprietar	Imobilul aparține TRUICĂ AUREL
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 315532 din data de 06.09.2024
Data raportului	10.09.2024
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 10.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	10.09.2024
Curs BNR valabil la data evaluării, 10.09.2024	1 Euro = 4,9742 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 10,74 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 464 mp, identificat cu nr. cad. 240166, înscris în Cartea Funciară nr. 240166 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 111A, fost nr. 269, jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan curți construcții
Obiectivul de investiții	Prin H.C.L. 179/30.03.2023, modificată prin H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Scopul evaluării	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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", de către Municipiul Craiova.</i>

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

	Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat</u> și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri
Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022	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 ca, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, <i>evaluatorul trebuie</i> să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate <i>scopului și jurisdicției</i> evaluării. <i>Evaluatorul poate</i> declara în continuare ca <i>evaluarea</i> a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.” 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.”
Tipul valorii estimate	Tinând 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 <u>Codul fiscal</u>, cu modificările și completările ulterioare. ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1). ART. 8(3)In aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere. Valoarea justă este definită astfel: „I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința 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.”

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

	„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, <i>valoarea justă</i> poate fi diferită de <i>valoarea de piață</i>. <i>Valoarea justă</i> 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, <i>valoarea de piață</i> cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2024, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, tinând 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. <i>Valoarea de piață</i> 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(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.
Valori rezultate	10.149,30 lei, echivalent a 2.040,39 euro (10,74 mp X 945,00 lei/mp = 10.149,30 lei, echivalent cu, 10,74 mp X 189,98 euro/mp = 2.040,39 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,

Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI 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;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabileste în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat drit.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ 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 Comertului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentata de domnul BLĂNARIU Mihail-Dumitru

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

TRUICĂ AUREL

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice TRUICĂ AUREL

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 315532 din data de 06.09.2024

Data raportului: 10.09.2024;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 10.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 10.09.2024;

Curs BNR valabil la data de: 10.09.2024: 1 Euro = 4,9742 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 10,74 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 464 mp, identificat cu nr., cad. 240166, înscris în Cartea Funciară nr. 240166 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 111A, fost nr. 269, jud. Dolj

Utilizarea actuala: Teren intravilan curți construcții

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin H.C.L. 179/30.03.2023, modificată prin H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții

"Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", 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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", de către Municipiul Craiova.

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

1.9. 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 că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*"

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

1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Tinând 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 cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietatilor 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 dispozitia expropriatorului expertizele prevazute la alin. (1).

ART. 8(3) In aplicarea dispozitiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Naționala a Notarilor Publici din România va pune la dispozitia evaluatorului, la cerere, expertizele intocmite de camerele notarilor publici

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

Valoarea justă este definită astfel:

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

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

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

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2024, 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(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința 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. 315532 din 06.09.2024;
- H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind modificarea H.C.L. nr. 149 din 30.03.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- bvd.Calea București”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 232811 UAT Craiova, nr. cerere 221964 din 10.09.2024;
- Anexa nr. 9, din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”.

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, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

1.11.4. 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 defectuasă 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 informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiză, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc. În afara de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piață specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 379 din 29.08.2024, 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, republicată, 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 această lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale;
- 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 ca dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Această 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 ca intrarea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului;

- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", 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 și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
- Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2024. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermitând o estimare a acestui disconfort.
- Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă 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 pânzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE

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 cerinte speciale cu privire la forma și/sau conținutul sau. 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 editia 2022. Nu au fost aduse modificări de forma și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



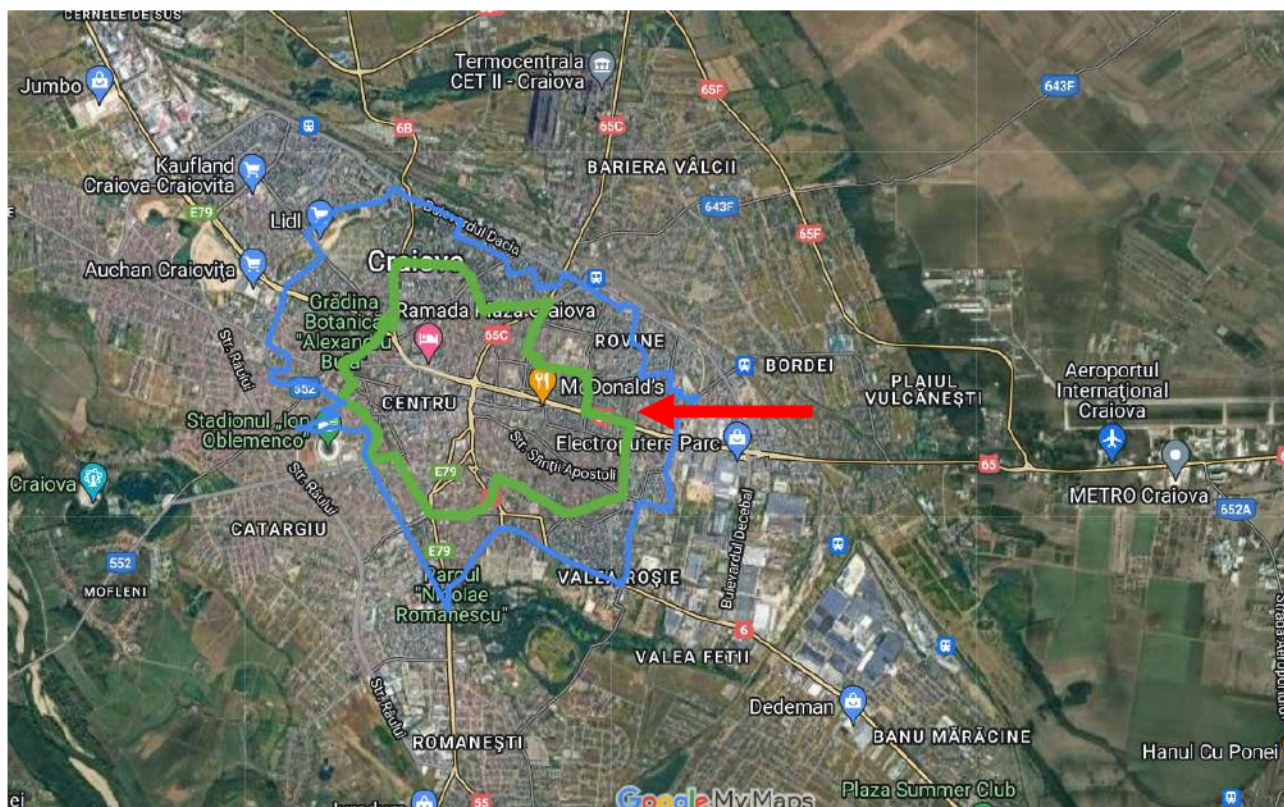
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

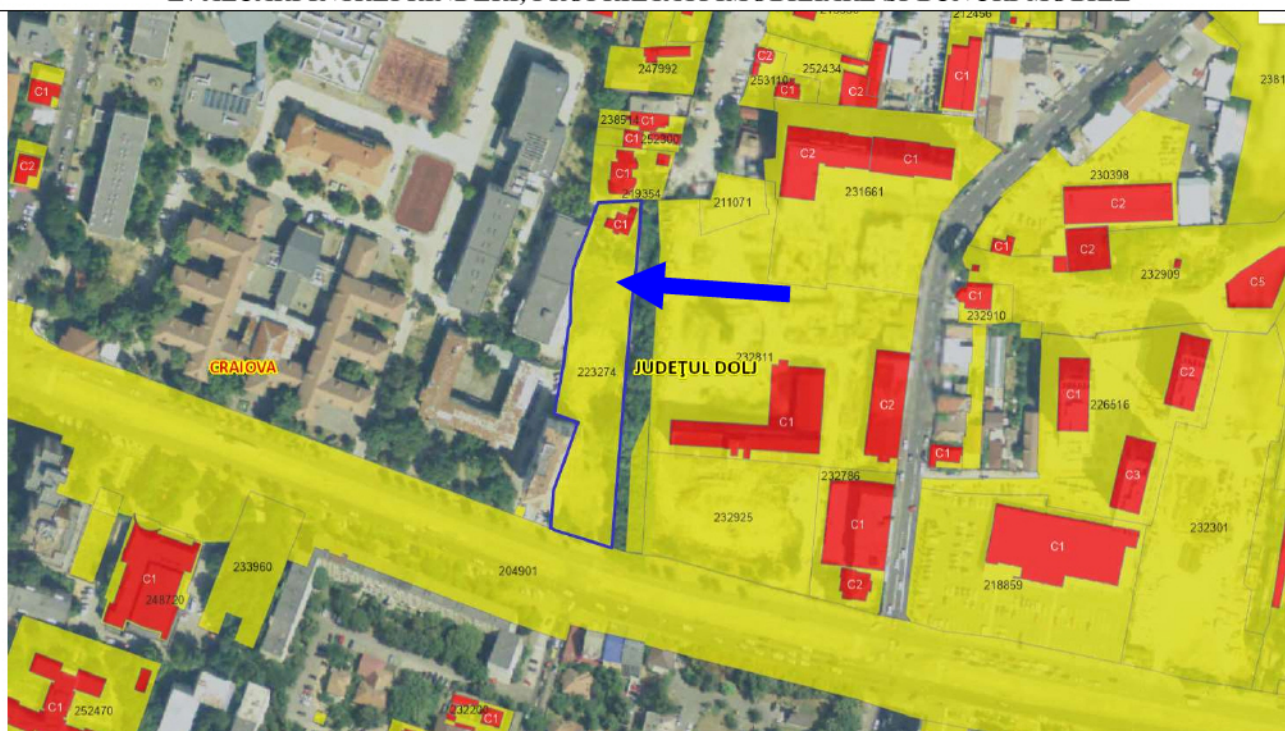
Inspectia imobilului ce face obiectul evaluării, s-a facut de către evaluator în data de 10.09.2024, în prezența reprezentantului beneficiarului.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona A3 a Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 111A, fost nr. 269, jud. Dolj



Note: interiorul zonei verde aparține zonei A2;
interiorul zonei albastre aparține zonei A3



Caracterul edilitar al zonei
Utilități edilitare

Tipul zonei: rezidențială-comercială
Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă
Corespunzător traficului auto
Liniștit

Gradul de poluare al zonei
Ambient

2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare

<i>Imobil expropriat</i>	10,74 mp
<i>Imobil actual din care face parte</i>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 464 mp
<i>Nr. cad.</i>	240166
<i>Carte Funciară</i>	240166, UAT Craiova
<i>Zona de amplasament</i>	Zona A3
<i>Categoria de folosinta</i>	Teren intravilan curți construcții
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	Terenul expropriat este liber de construcții

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta 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 oferta.

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 (preponderent mixtă) 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. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este asezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se afla oraşul este de 100 m înaltime. Clima din orasul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influenţe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării oraşului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase şi uscate, iar iernile blânde şi scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orasul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din ţară, lacurile Balta Craioveiei şi Izvorului aflându-se pe teritoriul sau.

Numele orasului Craiova are doua origini. Prima este data de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „naţiune sau ţinut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioada de timp. Ca multe alte oraşe ale României, Craiova este un oraş cu o istorie pe cât de bogată şi interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o asezare romană (Pelendava) cu câteva secole î.Hr., numele actual a fost pus în folosinţă abia de la sfârşitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost şi este cel mai important centru cultural, istoric şi economic din zona. Populaţia a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieşirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 şi 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunare, Olt şi podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orasul este aşezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanţă de 227 km de Bucureşti şi 68 km de Dunăre. Forma orşului este foarte neregulată, în special spre partea vestică şi nordică, iar interiorul oraşului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Craiova se ridică la 269.506 locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (91,03%). Pentru 8,11% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.

Dupa datele INSSE, populaţia cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Analiza ofertei competitive porneşte de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate şi de la analiza posibilităţii ca aceştia să vândă sau să închirieze aceste proprietăţi.

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

Datorită efectelor crizei financiare şi blocajului financiar existent în economie, investiţiile pentru crearea de obiective de interes naţional, judeţean şi local este redusă.

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

Analiza cererii porneşte de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziţionarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potenţialii cumpărători pentru

imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

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

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

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

Aceste criterii trebuie urmărite cu strictete în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa 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

Tinând 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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București"**, și atasate la prezentul raport, analiza Cele Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se afla 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: „Cerinta de deviere de la SEV, urmare a cerintelor legislative, de reglementare sau cerintelor altor autorități corespunzatoare scopului și jurisdicției evaluării, prevaleaza asupra tuturor celorlalte cerinte ale SEV.”

Tinând 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 cauza 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 prevazut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa 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 dispozitia expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Naționala 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, se estimeaza tinând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	TRUICĂ AUREL
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 10,74 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 464 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 111A, fost nr. 269, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	240166
Carte Funciară	240166
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024(anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (in vederea exproprierii)	10.149,30 lei, echivalent a 2.040,39 euro (10,74 mp X 945,00 lei/mp = 10.149,30 lei,

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE	
	echivalent cu, 10,74 mp X 189,98 euro/mp = 2.040,39 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;
- 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 valabilă pe anul 2024.

Evaluatorul nu apelează la alta 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, 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 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	TRUICĂ AUREL
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 10,74 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 464 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 111A, fost nr. 269, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	240166
Carte Funciară	240166
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024</i>(anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	10.149,30 lei, echivalent a 2.040,39 euro (10,74 mp X 945,00 lei/mp = 10.149,30 lei,

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

echivalent cu,
10,74 mp X 189,98 euro/mp = 2.040,39 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;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



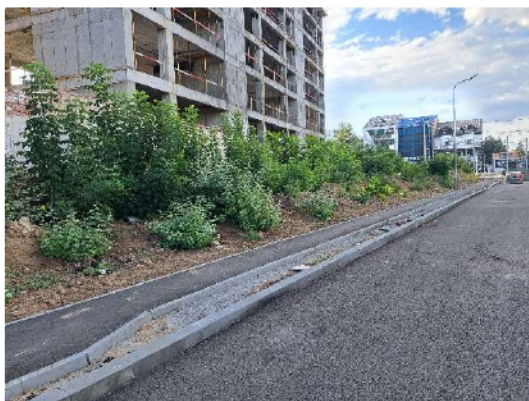
ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 10,74 mp,
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 111A, fost nr. 269, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A9)</i>	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (in vederea exproprierii)	10.149,30 lei, echivalent a 2.040,39 euro (10,74 mp X 945,00 lei/mp = 10.149,30 lei, echivalent cu, 10,74 mp X 189,98 euro/mp = 2.040,39 euro)

Anexa 2 Fotografii

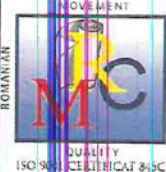


Anexa 3 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 315532 din 06.09.2024;
- H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind modificarea H.C.L. nr. 149 din 30.03.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- Blvd.Calea București”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 232811 UAT Craiova, nr. cerere 221964 din 10.09.2024;
- Anexa nr. 9, din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”.



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, nr. 26 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200632 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.315532/06.09.2024

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.379/2024 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”, prin care se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, în sensul modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă hotărâre. Potrivit prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, 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 la pozițiile 2, 3, 5 și 6 din anexa nr.2 la hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	06.09.24	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.09.24	
Întocmit: Daniela Duțu	Inspector	06.09.24	

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1	-	Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	-	Comunicat prin e mail

HOTĂRÂREA NR.379

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.285759/2024, raportul nr.300991/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.301281/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, în sensul modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de restituire a suprafețelor de teren ce nu sunt afectate de lucrările de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”.
- Art.3.** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 rămân nemodificate.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciu Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

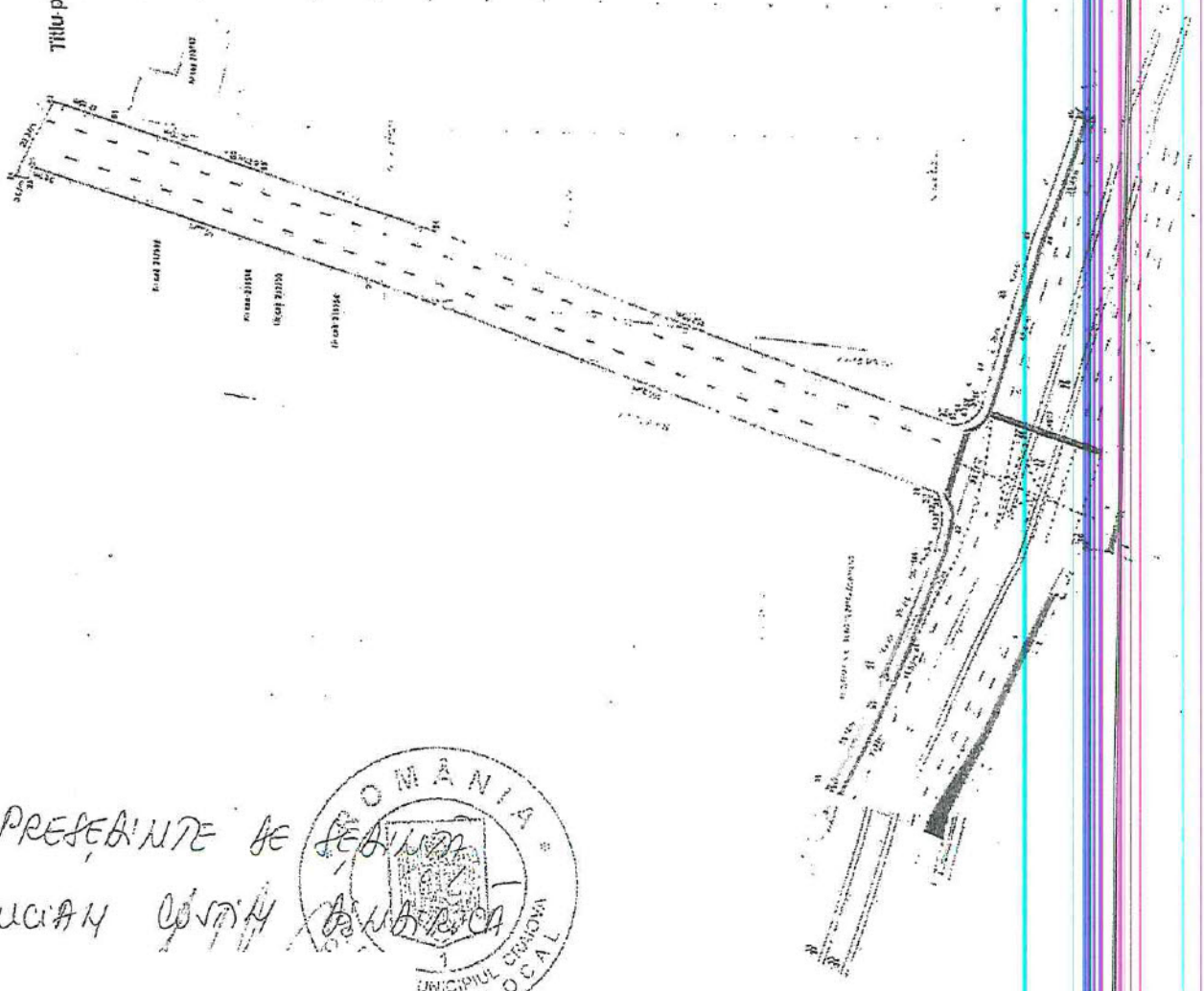
Lucian Costin  **PREȘEDINTE**

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicole  **SECRETAR**

ANEXA NR 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 379/2024

PLAN DE SITUAȚIE

Titlu proiect: Străpungere Str Traian Lalescu-Calea Bucuresti-str Henri Coanda(executie)



Suprafata proiect suprapusa cu cadastra

Numar cadastral	Suprafata cu proiectul mp
Parcela 23324	1300.32
Parcela 240168	18.74
Parcela 233035	2.80
Parcela 233811	943.74
Parcela 211071	21.14
Parcela 210243	14.35
Parcela 201601	540.28
Suprafata totala suprapusa	2652.43mp

Suprafata proiect

Nr. Pct.	Coordonata pe de cald	Longit. (m)	Latit. (m)
24	400324.350	313759.010	3.870
25	400324.350	313759.010	3.870
26	400324.350	313759.010	3.870
27	400324.350	313759.010	3.870
28	400324.350	313759.010	3.870
29	400324.350	313759.010	3.870
30	400324.350	313759.010	3.870
31	400324.350	313759.010	3.870
32	400324.350	313759.010	3.870
33	400324.350	313759.010	3.870
34	400324.350	313759.010	3.870
35	400324.350	313759.010	3.870
36	400324.350	313759.010	3.870
37	400324.350	313759.010	3.870
38	400324.350	313759.010	3.870
39	400324.350	313759.010	3.870
40	400324.350	313759.010	3.870
41	400324.350	313759.010	3.870
42	400324.350	313759.010	3.870
43	400324.350	313759.010	3.870
44	400324.350	313759.010	3.870
45	400324.350	313759.010	3.870
46	400324.350	313759.010	3.870
47	400324.350	313759.010	3.870
48	400324.350	313759.010	3.870
49	400324.350	313759.010	3.870
50	400324.350	313759.010	3.870
51	400324.350	313759.010	3.870
52	400324.350	313759.010	3.870
53	400324.350	313759.010	3.870
54	400324.350	313759.010	3.870
55	400324.350	313759.010	3.870
56	400324.350	313759.010	3.870
57	400324.350	313759.010	3.870
58	400324.350	313759.010	3.870
59	400324.350	313759.010	3.870
60	400324.350	313759.010	3.870
61	400324.350	313759.010	3.870
62	400324.350	313759.010	3.870
63	400324.350	313759.010	3.870
64	400324.350	313759.010	3.870
65	400324.350	313759.010	3.870
66	400324.350	313759.010	3.870
67	400324.350	313759.010	3.870
68	400324.350	313759.010	3.870
69	400324.350	313759.010	3.870
70	400324.350	313759.010	3.870
71	400324.350	313759.010	3.870
72	400324.350	313759.010	3.870
73	400324.350	313759.010	3.870
74	400324.350	313759.010	3.870
75	400324.350	313759.010	3.870
76	400324.350	313759.010	3.870
77	400324.350	313759.010	3.870
78	400324.350	313759.010	3.870
79	400324.350	313759.010	3.870
80	400324.350	313759.010	3.870
81	400324.350	313759.010	3.870
82	400324.350	313759.010	3.870
83	400324.350	313759.010	3.870
84	400324.350	313759.010	3.870
85	400324.350	313759.010	3.870
86	400324.350	313759.010	3.870
87	400324.350	313759.010	3.870
88	400324.350	313759.010	3.870
89	400324.350	313759.010	3.870
90	400324.350	313759.010	3.870
91	400324.350	313759.010	3.870
92	400324.350	313759.010	3.870
93	400324.350	313759.010	3.870
94	400324.350	313759.010	3.870
95	400324.350	313759.010	3.870
96	400324.350	313759.010	3.870
97	400324.350	313759.010	3.870
98	400324.350	313759.010	3.870
99	400324.350	313759.010	3.870
100	400324.350	313759.010	3.870

PRESEDINTE DE SEDINTA
MARIAN CRISTIAN
MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.379/2024

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- bvd.Calea București”

Nr crt	Județ	U.A.T	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirii	Suprafața restituită	Sumă ce se va restitui Mun. Craiova
1	Dolj	2 Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.111 fost nr.167	3	4 Curți construcții	5 223274	6 223274	7 Teren în suprafață de 1309,32 mp	8 Conform HCL. nr.201/2023	Teren în suprafață de 103,47 mp	93.123,00 lei
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost nr.173	OUP	Curți construcții	232811	232811	Teren în suprafață de 945,74 mp	Conform HCL nr.201/2023	-	-
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost nr.173	OUP	Curți construcții	211071	211071	Teren în suprafață de 21,14 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	-	-
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost	NT	Curți construcții	232925	232925	Teren în suprafață de 2,98 mp	Conform HCL. nr.281/2023	Teren în suprafață de 42,97	38.673,00 lei

			nr.173	SRL
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.111A fost nr.269	
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.107E, 107 L, 107 G	

	Curți construcții	240166	240166	Teren în suprafață de 10,74 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	-	
in	Curți construcții	219243	219243	Teren în suprafață de 14,33 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	-	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lucian Căstălin DÎNDIRICĂ



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 240166 Craiova

Nr. cerere	221964
Ziua	10
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
100176200761



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:38381
Nr. cadastral vechi:17993

Adresa: Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 111A, Jud. Dolj, (fost nr 269)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	240166	464	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29803 / 25/05/2007		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3403, din 24/05/2007 emis de BNP Tudor MD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TRUICA AUREL	A1

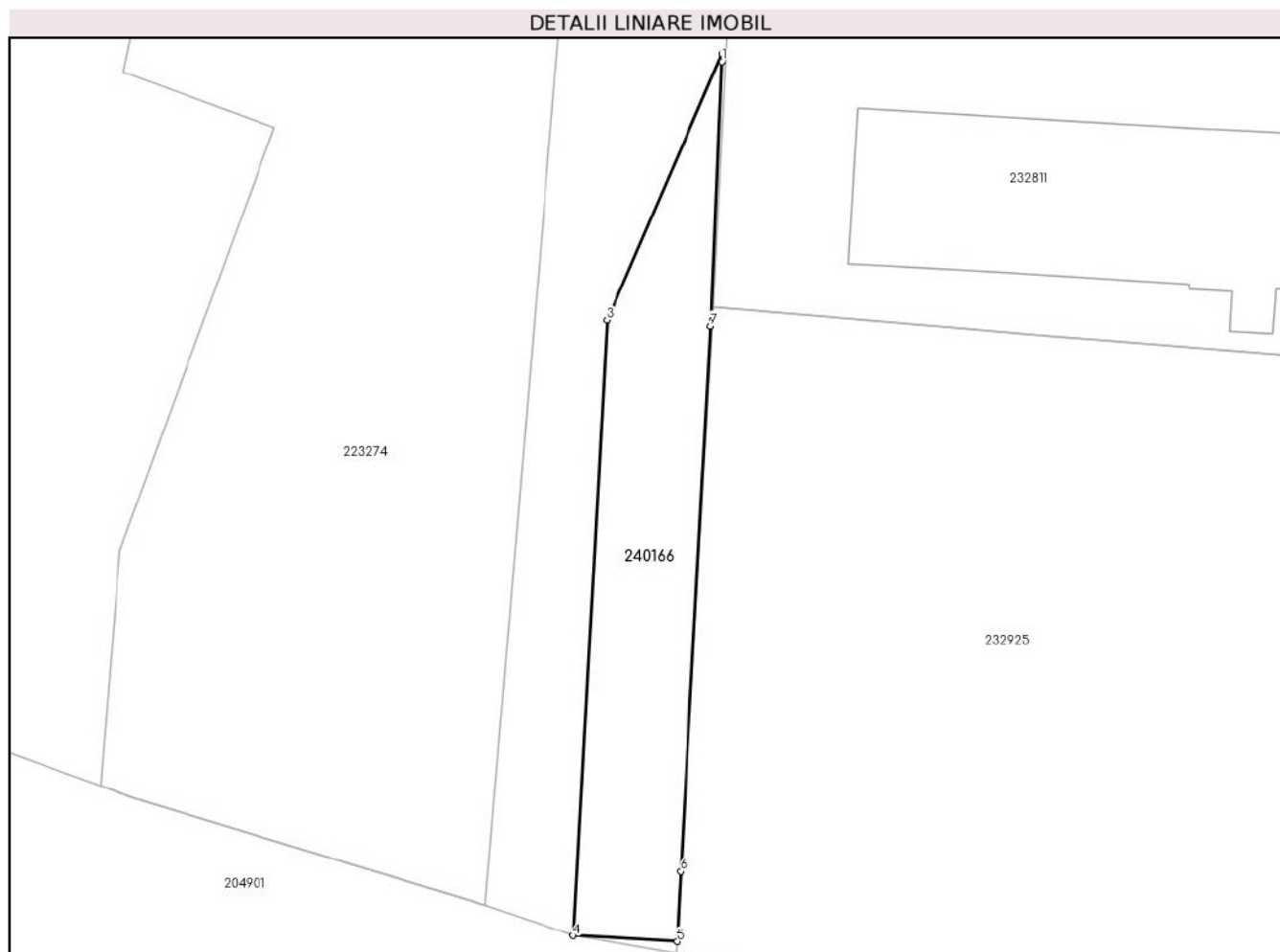
C. Partea III. SARCINI .

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
240166	464	

* 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	curti constructii	DA	464	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	0.6
2	3	22.368
3	4	47.501
4	5	8.003
5	6	5.408
6	7	42.092

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	20.4

** 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,

10/09/2024, 10:36

Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2024

	-CASE- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	-ANEXE GOSPODARESTI- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,570	1,735	300
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,320	1,575	285
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,995	1,430	275
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,660	1,260	265
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,200	1,080	245
Zona C si Zona industrială Vest			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,080	1,010	200
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	1,995	945	190
Zona Metro si Selgros			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,678	1,260	210

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

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata utila

Pentru case la rosu valorile se diminueaza cu 50%

Valoarea anexelor gospodaresti realizate din materiale usoare (constructii de tipul soproane, cotete, wc-uri), reprezinta 25% din valoare anexelor gospodaresti.

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.

LEI/M.P.A.U.

Case	300
Anexe gospodaresti	150

NOTA:

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

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

Pentru imobilele a caror suprafata utila nu reiese din acte se va proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita.

In situatia cand pe planurile de amplasament nu este trecuta suprafata utila ci numai suprafata construita, se va determina suprafata construita desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scăderea unui procent de 20% din suprafata construita desfasurata.

Piscine si terase

lei/M.P.A.U.

Piscine	525
Terasa, chioscuri de vara	200

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	3,940
Zona A1	3,840
Zona A2	1,270
Zona A3	945
Zona B	336
Zona C	126
Zona D	68
Zona industriala Vest - terenuri <5000 mp	315
Zona industriala Vest - terenuri >5000 mp	137
Extravilan Craiova	26
Intravilan Localitati Limitrofe	40
Zona Metro	131
Zona Selgros	131
Teren extravilan Craiova si loc. limitrofe cu acces direct la drumuri europene/centuri ocolitoare	40

Nota.

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp arie utila fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valorarea terenului din zona in care se afla imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localitatilor limitrofe orasului Craiova, valoarea va fi preluata din anexa Z

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova si localitatilor limitrofe (*cu exceptia localitatii Podari), ce au acces direct la drumurile europene si centurile ocolitoare ale orasului valoarea va fi 40 lei/mp

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

Pentru terenurile extravilane aferente localitatii Podari, indiferent daca au deschidere la drumuri europene, valoarea va fi preluata din anexa Z

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

Pentru terenurile intravilane cu alta utilizare decat cea de curti constructii, respectiv (terenuri degradate, neproductive) se va aplica o reducere asupra pretului terenului intravilan de 40%

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
	EVALUĂRI DE ÎNTREPRINDERI		
Nr. raport	2024091004	din	10.09.2024
Nota de comandă	315532	din	06.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Nume proprietar actual	UNIVERSITATEA DIN CRAIOVA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 14,33 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 58.535 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 107 E, 107 I, 107 G, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	219243
Carte Funciară	219243
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București"

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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2024-

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comandă nr. 315532 din 06.09.2024, 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 10.09.2024.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din terenul intravilan, în suprafață de 14,33 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 58.535 mp, identificat cu nr. cad. 219243, înscris în Cartea Funciară nr. 219243 UAT Craiova, situat în Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 107 E, 107 I, 107 G, jud. Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București”, de către Municipiul Craiova.*

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, se estimează tinând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	UNIVERSITATEA DIN CRAIOVA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 14,33 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 58.535 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 107 E, 107 I, 107 G, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	219243
Carte Funciară	219243
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (in vederea exproprierii)	13.541,85 lei, echivalent a 2.722,42 euro (14,33 mp X 945,00 lei/mp = 13.541,85 lei, echivalent cu, 14,33 mp X 189,98 euro/mp = 2.722,42 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 Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI 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. Etapele parcurse în procesul de documentare	12
1.11.2. Documente de proprietate analizate	13
1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	13
1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	13
1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. Ipoteze	14
1.13.2. Ipoteze speciale	15
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE	15
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 PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. Devieri de la standarde	22
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
ANEXE	27

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 Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și UNIVERSITATEA DIN CRAIOVA
Proprietar	Imobilul aparține UNIVERSITATEA DIN CRAIOVA
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 315532 din data de 06.09.2024
Data raportului	10.09.2024
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 10.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	10.09.2024
Curs BNR valabil la data evaluării, 10.09.2024	1 Euro = 4,9742 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 14,33 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 58.535 mp, identificat cu nr. cad. 219243, înscris în Cartea Funciară nr. 219243 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 107 E, 107 I, 107 G, jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan curți construcții
Obiectivul de investiții	Prin H.C.L. 179/30.03.2023, modificată prin H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, art. 1, se apropă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Scopul evaluării	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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", de către Municipiul Craiova.</i>

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

	Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și</u> nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri
Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022	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 ca, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, <i>evaluatorul trebuie</i> să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate <i>scopului și jurisdicției</i> evaluării. <i>Evaluatorul poate</i> declara în continuare ca <i>evaluarea</i> a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.” 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.”
Tipul valorii estimate	Tinând 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 cauza 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 <u>Codul fiscal</u>, cu modificările și completările ulterioare. ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1). ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 2016 și legislația de expropriere. Valoarea justă este definită astfel: „I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința 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.”

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

	„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, <i>valoarea justă</i> poate fi diferită de <i>valoarea de piață</i>. <i>Valoarea justă</i> 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, <i>valoarea de piață</i> cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2024, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, tinând 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. <i>Valoarea de piață</i> 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(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.
Valori rezultate	13.541,85 lei, echivalent a 2.722,42 euro (14,33 mp X 945,00 lei/mp = 13.541,85 lei, echivalent cu, 14,33 mp X 189,98 euro/mp = 2.722,42 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI 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;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabileste în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat drit.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ 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 Comertului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentata de domnul BLĂNARIU Mihail-Dumitru

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

UNIVERSITATEA DIN CRAIOVA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține UNIVERSITĂȚII DIN CRAIOVA

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 315532 din data de 06.09.2024

Data raportului: 10.09.2024;

Data inspecției: Inspectia s-a realizat în data de 10.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 10.09.2024;

Curs BNR valabil la data de: 10.09.2024: 1 Euro = 4,9742 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 14,33 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 58.535 mp, identificat cu nr., cad. 219243, înscris în Cartea Funciară nr. 219243 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 107 E, 107 I, 107 G, jud. Dolj

Utilizarea actuala: Teren intravilan curți construcții

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin H.C.L. 179/30.03.2023, modificată prin H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", 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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", de către Municipiul Craiova.

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

1.9. 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 că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*"

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

1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Tinând 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 cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:**

"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietatilor 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 dispozitia expropriatorului expertizele prevazute la alin. (1).

ART. 8(3) In aplicarea dispozitiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Naționala a Notarilor Publici din România va pune la dispozitia evaluatorului, la cerere, expertizele intocmite de camerele notarilor publici

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

Valoarea justă este definită astfel:

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

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

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

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2024, 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(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința 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. 315532 din 06.09.2024;
- H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind modificarea H.C.L. nr. 149 din 30.03.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- bvd.Calea București”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 232811 UAT Craiova, nr. cerere 221955 din 10.09.2024;
- Anexa nr. 9, din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt si Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”.

1.11.3. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari 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 utilizari 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 defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată ca 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 informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiză, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc. În afara de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piață specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 379 din 29.08.2024, 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, republicată, 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 această lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale;
- 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 ca dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Această 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 ca intrarea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului;

- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București", 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 sau aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
- Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2024. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermitând o estimare a acestui disconfort.
- Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă 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 pânzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE

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 cerinte speciale cu privire la forma și/sau conținutul sau. 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 editia 2022. Nu au fost aduse modificări de forma și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blanariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru



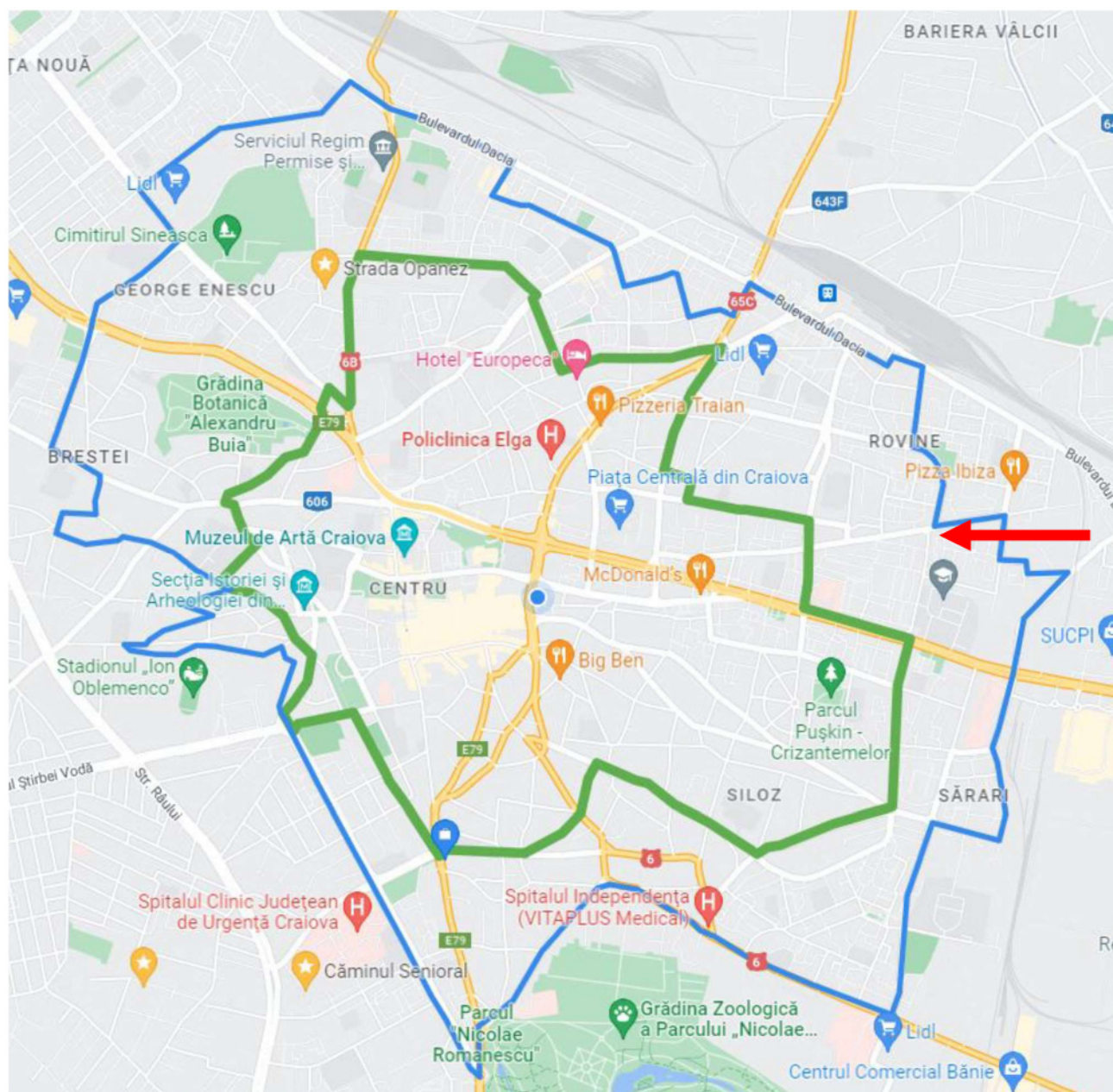
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspectia imobilului ce face obiectul evaluării, s-a facut de către evaluator în data de 10.09.2024, în prezența reprezentantului beneficiarului.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona A3 a Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 107 E, 107 I, 107 G, jud. Dolj



Note: interiorul zonei verde aparține zonei A2;
interiorul zonei albastre aparține zonei A3



Caracterul edilitar al zonei
Utilități edilitare

Tipul zonei: rezidențială-comercială
Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei
Ambient

Corespunzator traficului auto
Liniștit

2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare

Imobil expropriat

Teren intravilan curți construcții,
cu suprafața de 14,33 mp

Imobil actual din care face parte

Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 58.535 mp

Nr. cad.

219243

Carte Funciară

219243, UAT Craiova

Zona de amplasament

Zona A3

Categoria de folosinta

Teren intravilan curți construcții

*Concluzii rezultate în urma
inspecției*

Terenul expropriat este liber de construcții

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta 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 oferta.

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 (preponderent mixtă) 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. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este asezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se afla oraşul este de 100 m înaltime. Clima din orasul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influenţe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării oraşului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase şi uscate, iar iernile blânde şi scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orasul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din ţară, lacurile Balta Craioveiei şi Izvorului aflându-se pe teritoriul sau.

Numele orasului Craiova are doua origini. Prima este data de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „naţiune sau ţinut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioada de timp. Ca multe alte oraşe ale României, Craiova este un oraş cu o istorie pe cât de bogată şi interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o asezare romană (Pelendava) cu câteva secole î.Hr., numele actual a fost pus în folosinţă abia de la sfârşitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost şi este cel mai important centru cultural, istoric şi economic din zona. Populaţia a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieşirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 şi 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunare, Olt şi podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orasul este aşezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanţă de 227 km de Bucuresti şi 68 km de Dunăre. Forma orşului este foarte neregulată, în special spre partea vestică şi nordică, iar interiorul oraşului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Craiova se ridică la 269.506 locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (91,03%). Pentru 8,11% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.

Dupa datele INSSE, populaţia cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Analiza ofertei competitive porneşte de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate şi de la analiza posibilităţii ca aceştia să vândă sau să închirieze aceste proprietăţi.

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

Datorită efectelor crizei financiare şi blocajului financiar existent în economie, investiţiile pentru crearea de obiective de interes naţional, judeţean şi local este redusă.

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

Analiza cererii porneşte de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziţionarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potenţialii cumpărători pentru

imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

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

- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen lung, printr-o scădere a cererii cumpărării de imobile de tipul celui evaluat, crescând în același timp cererea pentru închirierea acestora.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

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

Aceste criterii trebuie urmărite cu strictete în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa 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

Tinând 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 "Străpungere str. Traian Lalescu - bd-ul Calea București"**, și atasate la prezentul raport, analiza Cele Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se afla 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 că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

SEV 100 pct. 60.2: „Cerinta de deviere de la SEV, urmare a cerintelor legislative, de reglementare sau cerintelor altor autorități corespunzatoare scopului și jurisdicției evaluării, prevaleaza asupra tuturor celorlalte cerinte ale SEV.”

Tinând 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 cauza 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 sa 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 dispozitia expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Naționala 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, se estimeaza tinând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	UNIVERSITATEA DIN CRAIOVA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 14,33 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 58.535 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 107 E, 107 I, 107 G, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	219243
Carte Funciară	219243
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024(anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (in vederea exproprierii)	13.541,85 lei, echivalent a 2.722,42 euro (14,33 mp X 945,00 lei/mp = 13.541,85 lei,

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE	
	echivalent cu, 14,33 mp X 189,98 euro/mp = 2.722,42 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 valabilă pe anul 2024.

Evaluatorul nu apelează la alta 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 H.C.L. 379 din 29.08.2024, 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 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	UNIVERSITATEA DIN CRAIOVA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 14,33 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 58.535 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 107 E, 107 I, 107 G, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	219243
Carte Funciară	219243
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024</i>(anexa A9)	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	13.541,85 lei, echivalent a 2.722,42 euro (14,33 mp X 945,00 lei/mp = 13.541,85 lei,

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE	
	echivalent cu, 14,33 mp X 189,98 euro/mp = 2.722,42 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 imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute.

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

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 14,33 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Calea București, nr. 107 E, 107 I, 107 G, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A9)</i>	Teren = 945,00 lei/mp (189,98 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (in vederea exproprierii)	13.541,85 lei, echivalent a 2.722,42 euro (14,33 mp X 945,00 lei/mp = 13.541,85 lei, echivalent cu, 14,33 mp X 189,98 euro/mp = 2.722,42 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 315532 din 06.09.2024;
- H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, privind modificarea H.C.L. nr. 149 din 30.03.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 379 din 29.08.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- Blvd.Calea București”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 232811 UAT Craiova, nr. cerere 221955 din 10.09.2024;
- Anexa nr. 9, din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt si Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”.



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.315532/06.09.2024

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.379/2024 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”, prin care se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, în sensul modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă hotărâre. Potrivit prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, 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 la pozițiile 2, 3, 5 și 6 din anexa nr.2 la hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	06.09.24	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.09.24	
Întocmit: Daniela Dușu	Inspector	06.09.24	

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1	-	Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	-	Comunicat prin e mail

HOTĂRÂREA NR.379

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.285759/2024, raportul nr.300991/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.301281/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023, în sensul modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București” și actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de restituire a suprafețelor de teren ce nu sunt afectate de lucrările de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Străpungere str.Traian Lalescu-bd.Calea București”.
- Art.3.** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.149/2023 rămân nemodificate.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciu Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DENDIRICĂ

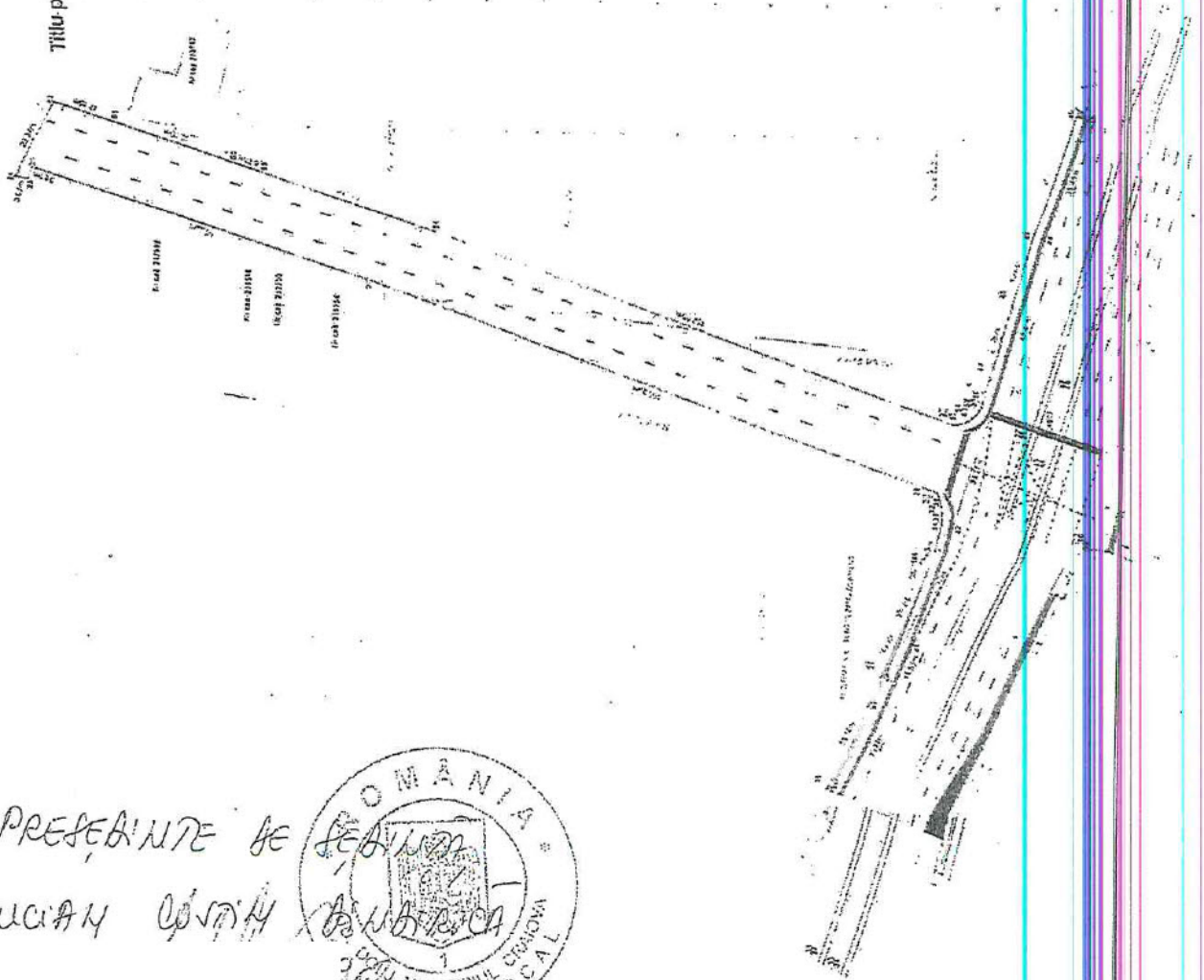


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA NR 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 379/2024

PLAN DE SITUAȚIE

Titlu-proiect: Străpungere Str Traian Lalescu-Calea Bucuresti-str Henri Coanda(executie)



Suprafata proiect suprapusa cu cadastra

Numar cadastral	Suprafata cu proiectul mp
Parcela 23324	1300.32
Parcela 240168	18.74
Parcela 233035	2.80
Parcela 233811	943.74
Parcela 211071	21.14
Parcela 210243	14.35
Parcela 201601	540.28
Suprafata totala suprapusa	2652.43mp

Suprafata proiect

Nr. Parcela	Coordonata pt de calcul	Suprafata mp
24	400324.350 313759.010	3.870
25	400324.350 313759.010	3.812
26	400324.350 313759.010	3.812
27	400324.350 313759.010	186.274
28	400324.350 313759.010	1.155
29	400324.350 313759.010	1.305
30	400324.350 313759.010	1.395
31	400324.350 313759.010	1.395
32	400324.350 313759.010	0.774
33	400324.350 313759.010	18.620
34	400324.350 313759.010	8.084
35	400324.350 313759.010	10.851
36	400324.350 313759.010	32.778
37	400324.350 313759.010	32.778
38	400324.350 313759.010	32.778
39	400324.350 313759.010	32.778
40	400324.350 313759.010	11.537
41	400324.350 313759.010	35.174
42	400324.350 313759.010	35.174
43	400324.350 313759.010	48.453
44	400324.350 313759.010	3.709
45	400324.350 313759.010	33.635
46	400324.350 313759.010	18.038
47	400324.350 313759.010	20.768
48	400324.350 313759.010	0.600
49	400324.350 313759.010	0.591
50	400324.350 313759.010	1.525
51	400324.350 313759.010	1.652
52	400324.350 313759.010	1.622
53	400324.350 313759.010	1.634
54	400324.350 313759.010	1.634
55	400324.350 313759.010	1.634
56	400324.350 313759.010	1.634
57	400324.350 313759.010	1.634
58	400324.350 313759.010	1.634
59	400324.350 313759.010	1.634
60	400324.350 313759.010	1.634
61	400324.350 313759.010	1.634
62	400324.350 313759.010	1.634
63	400324.350 313759.010	1.634
64	400324.350 313759.010	1.634
65	400324.350 313759.010	1.634
66	400324.350 313759.010	1.634
67	400324.350 313759.010	1.634
68	400324.350 313759.010	1.634
69	400324.350 313759.010	1.634
70	400324.350 313759.010	1.634
71	400324.350 313759.010	1.634
72	400324.350 313759.010	1.634
73	400324.350 313759.010	1.634
74	400324.350 313759.010	1.634
75	400324.350 313759.010	1.634
76	400324.350 313759.010	1.634
77	400324.350 313759.010	1.634
78	400324.350 313759.010	1.634
79	400324.350 313759.010	1.634
80	400324.350 313759.010	1.634
81	400324.350 313759.010	1.634
82	400324.350 313759.010	1.634
83	400324.350 313759.010	1.634
84	400324.350 313759.010	1.634
85	400324.350 313759.010	1.634
86	400324.350 313759.010	1.634
87	400324.350 313759.010	1.634
88	400324.350 313759.010	1.634
89	400324.350 313759.010	1.634
90	400324.350 313759.010	1.634
91	400324.350 313759.010	1.634
92	400324.350 313759.010	1.634
93	400324.350 313759.010	1.634
94	400324.350 313759.010	1.634
95	400324.350 313759.010	1.634
96	400324.350 313759.010	1.634
97	400324.350 313759.010	1.634
98	400324.350 313759.010	1.634
99	400324.350 313759.010	1.634
100	400324.350 313759.010	1.634

inlocuit
SC DOVĂNCOS SRL - EXECUTANT
Ing. Ionel-Florinel Popescu

PRESEDINTE DE
LUCIAN POPA



ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.379/2024

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Străpungere str. Traian Lalescu- bvd.Calea București”

Nr crt	Județ	U.A.T	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirii	Suprafața restituită	Sumă ce se va restitui Mun. Craiova
1	Dolj	2 Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.111 fost nr.167	3	4 Curți construcții	5 223274	6 223274	7 Teren în suprafață de 1309,32 mp	8 Conform HCL. nr.201/2023	Teren în suprafață de 103,47 mp	93.123,00 lei
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost nr.173	JP	Curți construcții	232811	232811	Teren în suprafață de 945,74 mp	Conform HCL nr.201/2023	-	-
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost nr.173	JP	Curți construcții	211071	211071	Teren în suprafață de 21,14 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare	-	-
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Calea București, nr.117 fost		Curți construcții	232925	232925	Teren în suprafață de 2,98 mp	Conform HCL. nr.281/2023	Teren în suprafață de 42,97	38.673,00 lei

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 219243 Craiova

Nr. cerere	221955
Ziua	10
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
100176201342



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:50860

Adresa: Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 20752	58.535	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 20752-C1	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:1195 mp; local invatamint scoala pedagogica 24 sali cu sc -1195,14 mp
A1.2	CAD: 20752-C2	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:4386 mp; local invatamint sc pedagogica - sc 4386,37 mp
A1.3	CAD: 20752-C3	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:206 mp; scoala elementara sc 206,26 mp
A1.4	CAD: 20752-C4	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:156 mp; laborator agrofilotehnic sc 155,66 mp
A1.5	CAD: 20752-C5	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:367 mp; cladire auxiliara izolata sc 366,75 mp
A1.6	CAD: 20752-C6	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:67 mp; sere experimentale sc 67,30 mp
A1.7	CAD: 20752-C7	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:471 mp; sere pentru plante sc 470,96 mp
A1.8	CAD: 20752-C8	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:963 mp; camin studentesc sc 963,22 mp
A1.9	CAD: 20752-C9	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:927 mp; camin studentesc sc 972,31 mp
A1.10	CAD: 20752-C10	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:992 mp; camin studentesc sc 991,99 mp

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.11	CAD: 20752-C11	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:1042 mp; cladire cantina spalatorie cantina cu sc 1041,78 mp
A1.12	CAD: 20752-C12	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:1020 mp; camin studentesc 9 sc 1019,87 mp
A1.13	CAD: 20752-C13	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:11 mp; camera pentru resturi culinare sc 11,46 mp
A1.14	CAD: 20752-C14	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:14 mp; cabina poarta sc 13,52 mp
A1.15	CAD: 20752-C15	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:17 mp; - magazie sera sc 17,15 mp
A1.16	CAD: 20752-C16	Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 107E, 107I, 107G,, Jud. Dolj, (camin nr 8) & nr 107 D, nr 107, nr 107 B (camin nr 6) & nr 107 C (camin 7), Calea Bucuresti f.n.	S. construita la sol:10 mp; magazie depozit sc 9,74 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 219243 Comuna/Oraș/Municipiu: Craiova

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
56282 / 20/12/2006		
Ordin nr. 5833, din 08/12/2006 emis de Ministerul Educatiei si Cercetarii (anexa nr 1 la OM nr 5833/2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16
	1) UNIVERSITATEA DIN CRAIOVA, - Complex Mecanica	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 50860)	

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
CAD: 20752	58.535	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	58.535	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 20752-C1	construcții administrative si social culturale	1.195	Cu acte	S. construita la sol:1195 mp; local invatamint scoala pedagogica 24 sali cu sc -1195,14 mp
A1.2	CAD: 20752-C2	construcții administrative si social culturale	4.386	Cu acte	S. construita la sol:4386 mp; local invatamint sc pedagogica - sc 4386,37 mp
A1.3	CAD: 20752-C3	construcții administrative si social culturale	206	Cu acte	S. construita la sol:206 mp; scoala elementara sc 206,26 mp
A1.4	CAD: 20752-C4	construcții administrative si social culturale	156	Cu acte	S. construita la sol:156 mp; laborator agrofilotehnic sc 155,66 mp
A1.5	CAD: 20752-C5	construcții administrative si social culturale	367	Cu acte	S. construita la sol:367 mp; cladire auxiliara izolata sc 366,75 mp
A1.6	CAD: 20752-C6	construcții anexa	67	Cu acte	S. construita la sol:67 mp; sere experimentale sc 67,30 mp
A1.7	CAD: 20752-C7	construcții anexa	471	Cu acte	S. construita la sol:471 mp; sere pentru plante sc 470,96 mp
A1.8	CAD: 20752-C8	construcții de locuinte	963	Cu acte	S. construita la sol:963 mp; camin studentesc sc 963,22 mp
A1.9	CAD: 20752-C9	construcții de locuinte	927	Cu acte	S. construita la sol:927 mp; camin studentesc sc 972,31 mp
A1.10	CAD: 20752-C10	construcții de locuinte	992	Cu acte	S. construita la sol:992 mp; camin studentesc sc 991,99 mp
A1.11	CAD: 20752-C11	construcții industriale si edilitare	1.042	Cu acte	S. construita la sol:1042 mp; cladire cantina spalatorie cantina cu sc 1041,78 mp
A1.12	CAD: 20752-C12	construcții de locuinte	1.020	Cu acte	S. construita la sol:1020 mp; camin studentesc 9 sc 1019,87 mp
A1.13	CAD: 20752-C13	construcții anexa	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp; camera pentru resturi culinare sc 11,46 mp
A1.14	CAD: 20752-C14	construcții anexa	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; cabina poarta sc 13,52 mp
A1.15	CAD: 20752-C15	construcții anexa	17	Cu acte	S. construita la sol:17 mp; - magazie sera sc 17,15 mp
A1.16	CAD: 20752-C16	construcții anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; magazie depozit sc 9,74 mp

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

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

Data și ora generării,

10/09/2024, 10:36

Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2024

	-CASE- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	-ANEXE GOSPODARESTI- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,570	1,735	300
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,320	1,575	285
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,995	1,430	275
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,660	1,260	265
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,200	1,080	245
Zona C si Zona industrială Vest			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,080	1,010	200
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	1,995	945	190
Zona Metro si Selgros			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,678	1,260	210

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

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata utila

Pentru case la rosu valorile se diminueaza cu 50%

Valoarea anexelor gospodaresti realizate din materiale usoare (constructii de tipul soproane, cotete, wc-uri), reprezinta 25% din valoare anexelor gospodaresti.

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.

LEI/M.P.A.U.

Case	300
Anexe gospodaresti	150

NOTA:

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

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

Pentru imobilele a caror suprafata utila nu reiese din acte se va proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita.

In situatia cand pe planurile de amplasament nu este trecuta suprafata utila ci numai suprafata construita, se va determina suprafata construita desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmand a se proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita desfasurata.

Piscine si terase

lei/M.P.A.U.

Piscine	525
Terase, chioscuri de vara	200

Teren

LEI/M.P.

Zona A0	3,940
Zona A1	3,840
Zona A2	1,270
Zona A3	945
Zona B	336
Zona C	126
Zona D	68
Zona industriala Vest - terenuri <5000 mp	315
Zona industriala Vest - terenuri >5000 mp	137
Extravilan Craiova	26
Intravilan Localitati Limitrofe	40
Zona Metro	131
Zona Selgros	131
Teren extravilan Craiova si loc. limitrofe cu acces direct la drumuri europene/centuri ocolitoare	40

Nota.

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp arie utila fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valorarea terenului din zona in care se afla imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localitatilor limitrofe orasului Craiova, valoarea va fi preluata din anexa Z

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova si localitatilor limitrofe (*cu exceptia localitatii Podari), ce au acces direct la drumurile europene si centurile ocolitoare ale orasului valoarea va fi 40 lei/mp

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

Pentru terenurile extravilane aferente localitatii Podari, indiferent daca au deschidere la drumuri europen, valoarea va fi preluata din anexa Z

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

Pentru terenurile intravilane cu alta utilizare decat cea de curti constructii, respectiv (terenuri degradate, neproductive) se va aplica o reducere asupra pretului terenului intravilan de 40%

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr.327359/17.09.2024

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.322359/2024, Raportul nr.326994/2024 al Directiei Patrimoniu;
- Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.379/2024, în conformitate cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.8 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr.255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.53/2011
- 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 „Străpungere str. Traian Lalescu – bd. Calea București”, conform anexelor 1- 4 la prezentul raport.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
si legalitatea în solidar cu intocmitorul in scrisului
Semnatura:

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

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura: