

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea rapoartelor de evaluare având ca obiect stabilirea sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova - Zona 1 Mai”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, convocat de îndată, în ședința extraordinară din data de 15.01.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.5693/2025, raportul nr.9247/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.9263/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea rapoartelor de evaluare având ca obiect stabilirea sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova - Zona 1 Mai”;

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.437/2024 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai”;

În temeiul art.129 coroborat cu art.139, 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 și interes local, pentru realizarea obiectivului de investiții „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova - Zona 1 Mai”, conform anexelor nr.1-2 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

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.5693/13.01.2025

Referat de aprobare
la proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc
sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată,
identificate în anexa nr.2 la HCL nr.437/2024, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de
interes local, pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova
R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova- Zona 1 Mai”

Având în vedere:

Hotărârea nr.437/2024, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova- Zona 1 Mai”, precum și amplasamentul lucrării de utilitate publică,

Faptul că, potrivit 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.177463/08.05.2024 – 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 identificate în anexa 2 la HCL nr.437/2024, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.437/2024, 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 în anexa nr.2 la HCL nr.437/2024, 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 în anexa nr.2 la HCL nr.437/2024, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova- Zona 1 Mai”

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 „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova- Zona 1 Mai”, identificate în anexa 2 la HCL nr.437/2024.

Prin hotărârea nr.437/2024, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat anterior, aprobându-se și declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării, precum și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridor, identificați în anexa 2 ce face parte integrantă din această hotărâre.

Conform art.6 al 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.

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

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

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

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

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.448423/2024 prin care se solicită întocmirea rapoartelor de evaluare pentru imobilele prevăzute în anexa 2 la HCL 437/2024. Au fost înregistrate la Primăria Municipiului Craiova următoarele rapoarte de evaluare:

1. raport de evaluare nr.6361/13.01.2025– imobil având proprietar PRO M ȘI D SRL

2. raport de evaluare nr. 6282/13.01.2025 - imobil având proprietar S.C. MINUTUL SRL

Valorile juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru imobilele identificate în anexa 2 la HCL 437/2024, pozițiile 1 ȘI 2 sunt centralizate în următorul tabel:

Nr crt	Nume Proprietar/ Rap. Eval.	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Supr. teren expropriat	Valoarea justă de despăgubire
1	PRO M ȘI D SRL (rap.eval.nr. 6361/2024)	206276 ȘI 206276 –c1	206276	Teren 75 mp, constr 35 mp	277.575, lei echiv. 55.778,27 euro
2	SC Minutul SRL (rap.eval.nr. 6382/13.01.2025)			Construcție 140 mp și de 78,05 mp	426.753, 60 lei echiv 85.755,59 eur

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 Romania, ANEVAR ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare, elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Precizăm că este necesară aprobarea de urgență a raportului, având în vedere că este necesară finalizarea exproprierii, în vederea transferării dreptului de proprietate până la semnarea contractului de finanțare.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.437/2024, în conformitate cu referatul de aprobare nr.5693/2025, 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 „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova- Zona 1 Mai”, conform anexelor 1 și 2 la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data: 14.01.2025

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data: 14.01.2025

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilă

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

Data: 14.01.2025

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	2024123101	din	31.12.2024
Nota de comandă	448423	din	20.12.2024

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ



NR: 6361
DATA: 13/01/2025
COD: 8C22
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

COPIE

Nume proprietar actual	PRO M SI D S.R.L.
Imobil expropriat	Teren în suprafață de 75,00 mp și construcție cu suprafața construită la sol de 35,00 mp și suprafață construită desfășurată de 106,00 mp
Imobil actual din care face parte	Teren în suprafață de 75,00 mp și construcție cu suprafața construită la sol de 35,00 mp și suprafață construită desfășurată de 106,00 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	206276, pentru teren 206273-C1, pentru construcție
Carte Funciară	206276
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai"

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

UTILIZATOR DESEMENAT: 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-

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, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUĂRI BUNURI MOBILE
	EVALUĂRI DE ÎNTREPRINDERI		
Nr. raport	2024123101	din	31.12.2024
Nota de comandă	448423	din	20.12.2024

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Nume proprietar actual	PRO M S I D S.R.L.
Imobil expropriat	Teren în suprafață de 75,00 mp și construcție cu suprafața construită la sol de 35,00 mp și suprafață construită desfășurată de 106,00 mp
Imobil actual din care face parte	Teren în suprafață de 75,00 mp și construcție cu suprafața construită la sol de 35,00 mp și suprafață construită desfășurată de 106,00 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	206276, pentru teren 206273-C1, pentru construcție
Carte Funciară	206276
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai"

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. 448423 din 20.12.2024, 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 31.12.2024.

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 75,00 mp și construcție cu suprafața construită la sol de 35 mp și suprafață construită desfășurată de 106 mp în suprafață de 106 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul 75,00, identificat cu nr. cad. 206276 pentru teren și 206273-C1 pentru construcție, înscris în Cartea Funciară nr. 206276 UAT Craiova, situat în Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98, 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 "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", 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. 1 din Anexa nr. 2, la H.C.L. 437 din 26.09.2024, 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	PRO M SI D S.R.L.
Imobil expropriat	Teren în suprafață de 75,00 mp și construcție cu suprafața construită la sol de 35,00 mp și suprafață construită desfășurată de 106,00 mp
Imobil actual din care face parte	Teren în suprafață de 75,00 mp și construcție cu suprafața construită la sol de 35,00 mp și suprafață construită desfășurată de 106,00 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	206276, pentru teren 206273-C1, pentru construcție
Carte Funciară	206276
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A8, A9)	Teren = 945 lei/mp (189,90 euro/mp) Construcție, sp. com.,=2730,00 lei/mp Su (548,59 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii) Sc -suprafața construită Scd - suprafața construit desfășurată Su - suprafața utilă	277.575,00 lei, echivalent a 55.778,27 euro, din care: Teren: 70.875,00 lei, echivalent a 14.242,22 euro (75,00 mp X 945 lei/mp = 70.875,00 lei, echivalent cu, 75,00 mp X 189,90 euro/mp = 14.242,22 euro) 206273-C1 construcție cu suprafața construită la sol de 35 mp și suprafață construită desfășurată de 106 mp. Suprafața utilă este 75,71 mp (Su = Sc / 1,4; 75,71 mp = 106 mp / 1,4): 206.700,00 lei, echivalent a 41.536,05 euro (75,71 mp X 2730,00 lei/mp = 206.700,00 lei, echivalent cu, 75,71 mp X 548,59 euro/mp = 41.536,05 euro)

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

Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabulării. Suprafețele utile ale construcțiilor au fost obținute prin împărțirea suprafețelor construit desfasurate cu un coeficient de 1,4, conform Codului de Procedură Fiscală.

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 Blănaru



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	6
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	10
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	12
1.1. EVALUATOR	12
1.2. CLIENT	12
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	12
1.4. PROPRIETAR	12
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	12
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	12
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	13
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	13
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	13
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	13
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	14
1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	14
1.11.2. Documente de proprietate analizate	15
1.11.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	15
1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	15
1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	15
1.12. SURSELE DE INFORMARE	16
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	16
1.13.1. Ipoteze	16
1.13.2. Ipoteze speciale	17
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE	17
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	18
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	19
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	19
2.1.1. Descrierea zonei de amplasare	19
2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare	20
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	22
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	22
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	22
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	23
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	23
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	24
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	25
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	25
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	25
4.2.1. Devieri de la standarde	25
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
ANEXE	30

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 PRO M SI D S.R.L.
Proprietar	Imobilul aparține societății PRO M SI D S.R.L.
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 448423 din data de 20.12.2024
Data raportului	31.12.2024
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 31.12.2024, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	31.12.2024
Curs BNR valabil la data evaluării, 31.12.2024	1 Euro = 4,9764 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 75,00 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 75,00 mp, identificat cu nr. cad. 206276, înscris în Cartea Funciară nr. 206276 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98, jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan curți construcții și spațiul comercial
Obiectivul de investiții	Prin H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", conform planului de

	situatie prevazut 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 "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", de către Municipiul Craiova.</i> Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și</u> nu vor putea fi folosita 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>” reprezinta o situatie în care <i>trebuie</i> urmate cerinte legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerinte care nu corespund unora dintre cerintele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul ca, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, <i>evaluatorul trebuie</i> sa respecte cerintele 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 exista devieri de la standarde în astfel de circumstante.” 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.”
Tipul valorii estimate	Tinând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimeaza o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrari de utilitate publică, conform Legii 255/2010 actualizată, raportata la expertizele întocmite de Camera a Notarilor Publici actualizate. Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrari 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 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 <u>Codul fiscal</u>, cu modificarile și completarile 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 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunostinta de cauza și hotarâte, 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 cunostinta de cauza, prudent și fără constrângere”.

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

Valori rezultate	277.575,00 lei, echivalent a 55.778,27 euro, din care: Teren: 70.875,00 lei, echivalent a 14.242,22 euro (75,00 mp X 945 lei/mp = 70.875,00 lei, echivalent cu, 75,00 mp X 189,90 euro/mp = 14.242,22 euro) 206273-C1 construcție cu suprafața construită la sol de 35 mp și suprafață construită desfășurată de 106 mp. Suprafața utilă este 75,71 mp (Su = Sc / 1,4; 75,71 mp = 106 mp / 1,4).: 206.700,00 lei, echivalent a 41.536,05 euro (75,71 mp X 2730,00 lei/mp = 206.700,00 lei, echivalent cu, 75,71 mp X 548,59 euro/mp = 41.536,05 euro)
-------------------------	---

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății
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 că 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 că 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 că 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 Bănariu 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

PRO M SI D S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține societății PRO M SI D S.R.L.

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 448423 din data de 20.12.2024

Data raportului: 31.12.2024;

Data inspecției: Inspectia s-a realizat în data de 31.12.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 31.12.2024;

Curs BNR valabil la data de: 31.12.2024: 1 Euro = 4,9764 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 75,00 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 75,00 mp, identificat cu nr., cad. 206276, înscris în Cartea Funciară nr. 206276 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98, jud. Dolj

Utilizarea actuala: Teren intravilan curți construcții și spații comerciale.

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", 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 "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", 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

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

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate)**, privind exproprierea pentru 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 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 definite 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. 448423 din 20.12.2024;
- H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai";
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai";
- Plan de amplasament și delimitare;
- Extras de carte funciară informativă nr. 206276 UAT Craiova, nr. cerere 376486 din 28.12.2024;
- Anexa nr. 8 și 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 inspectiei;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod express 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. 437 din 26.09.2024, 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. 437 din 26.09.2024, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", 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 sa 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 disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermitând o estimare a acestui disconfort.
- Evaluatorul alege sa 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 panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își pastrează 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 cerințe 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



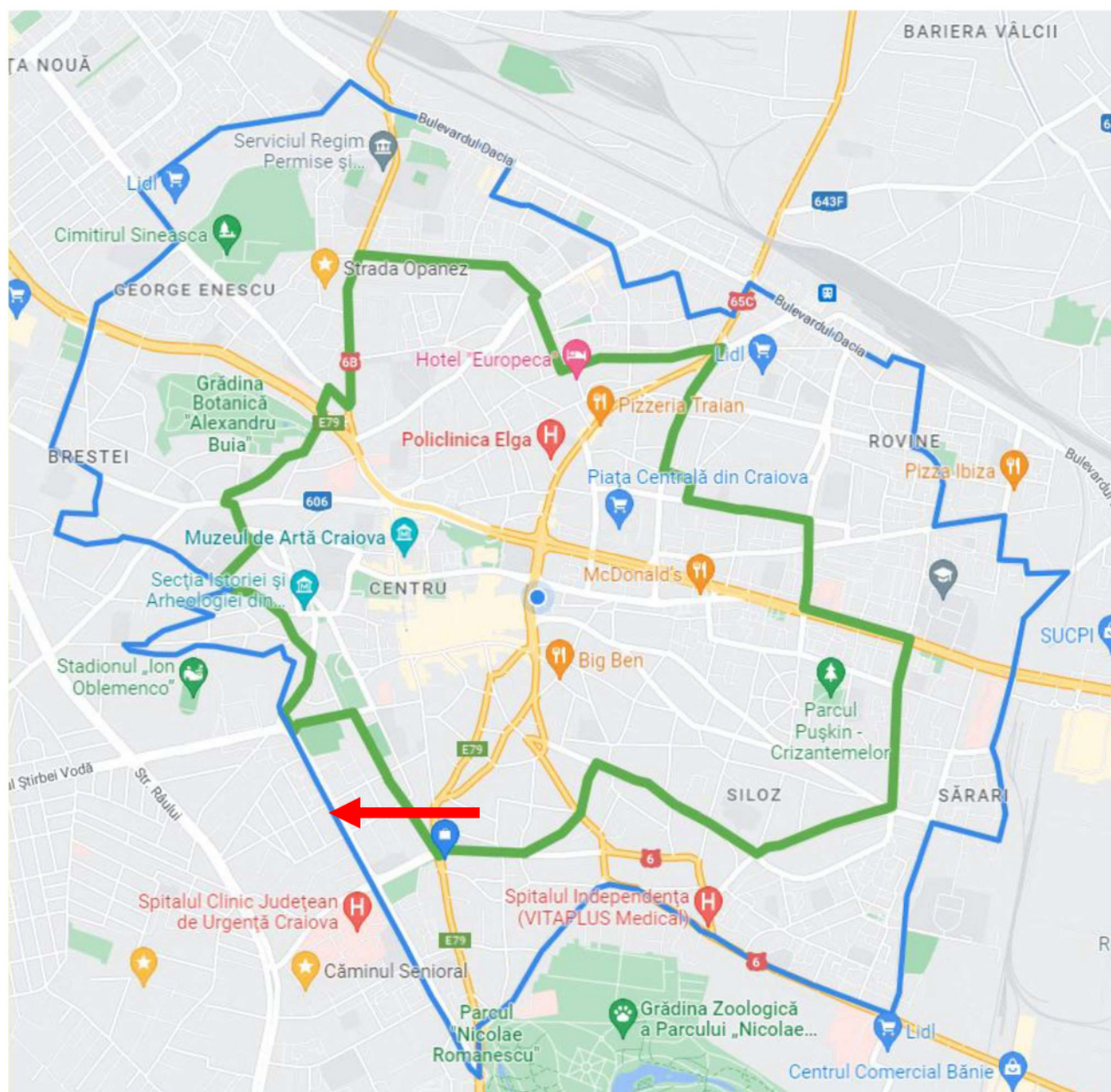
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

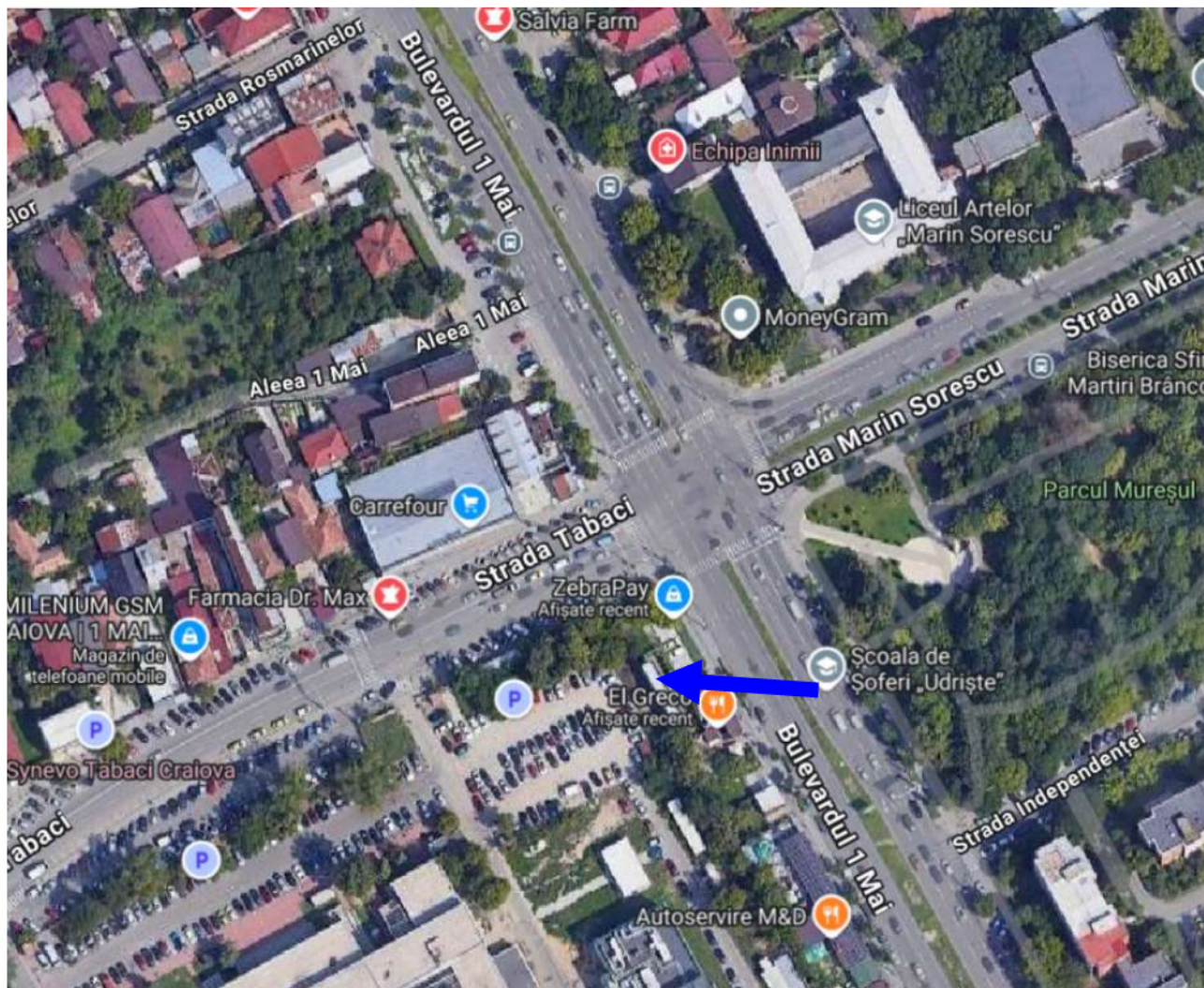
Inspectia imobilului ce face obiectul evaluării, s-a facut de către evaluator în data de 31.12.2024, în prezența reprezentantului beneficiarului.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona A3 a Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98, jud. Dolj



Note: interiorul zonei marcate cu negru aparține zonei A3;
interiorul zonei marcate si până în zona marcată cu negru aparține zonei A2



Caracterul edilitar al zonei
Utilități edilitare

Tipul zonei: 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
Corespunzator traficului auto
Liniștit

Gradul de poluare al zonei
Ambient

2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare

Imobil expropriat

Teren în suprafață de 75,00 mp și construcție cu suprafața construită la sol de 35,00 mp și suprafață construită desfășurată de 106,00 mp

Imobil actual din care face parte

Teren în suprafață de 75,00 mp și construcție cu suprafața construită la sol de 35,00 mp și suprafață construită desfășurată de 106,00 mp

Nr. cad.

206276

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

<i>Carte Funciară</i>	206276, UAT Craiova
<i>Zona de amplasament</i>	Zona A3
<i>Categoria de folosinta teren</i>	Teren intravilan curți construcții.
<i>Descriere constructive</i>	Regim de inaltime P+2E Suprafata construita=35 mp Suprafata construit desfasurata = 106 mp Structura: metalica Inchideri perimetrare panouri tip sandvich Tamplarie: PVC cu geam termopan Finisaje: medii
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	Spațiul comercial este functional

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, 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 investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", 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 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. 1 din Anexa nr. 2, la H.C.L. 437 din 26.09.2024, 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	PRO M SI D S.R.L.
Imobil expropriat	Teren 75,00
Imobil actual din care face parte	Teren 75,00
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	206276
Carte Funciară	206276
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A8, A9)	Teren = 945 lei/mp (189,90 euro/mp) Construcție, sp. com.,=2730,00 lei/mp Su (548,59 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	277.575,00 lei, echivalent a 55.778,27 euro, din care: Teren: 70.875,00 lei, echivalent a 14.242,22 euro (75,00 mp X 945 lei/mp = 70.875,00 lei,
Sc -suprafața construită Scd - suprafața construit desfășurată	

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

Su - suprafața utilă	echivalent cu, 75,00 mp X 189,90 euro/mp = 14.242,22 euro) 206273-C1 construcție cu suprafața construită la sol de 35 mp și suprafață construită desfășurată de 106 mp. Suprafața utilă este 75,71 mp (Su = Sc / 1,4; 75,71 mp = 106 mp / 1,4).: 206.700,00 lei, echivalent a 41.536,05 euro (75,71 mp X 2730,00 lei/mp = 206.700,00 lei, echivalent cu, 75,71 mp X 548,59 euro/mp = 41.536,05 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. 1 din Anexa nr. 2, la H.C.L. 437 din 26.09.2024, 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	PRO M SI D S.R.L.
Imobil expropriat	Teren 75,00
Imobil actual din care face parte	Teren 75,00
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	206276
Carte Funciară	206276
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A8, A9)	Teren = 945 lei/mp (189,90 euro/mp) Construcție, sp. com.,=2730,00 lei/mp Su (548,59 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	277.575,00 lei, echivalent a 55.778,27 euro, din care: Teren: 70.875,00 lei, echivalent a 14.242,22 euro
Sc -suprafața construită	(75,00 mp X 945 lei/mp = 70.875,00 lei,

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE	
Scd - suprafața construit desfasurată Su - suprafața utilă	echivalent cu, 75,00 mp X 189,90 euro/mp = 14.242,22 euro) 206273-C1 construcție cu suprafața construită la sol de 35 mp și suprafața construită desfășurată de 106 mp. Suprafața utilă este 75,71 mp (Su = Sc / 1,4; 75,71 mp = 106 mp / 1,4).: 206.700,00 lei, echivalent a 41.536,05 euro (75,71 mp X 2730,00 lei/mp = 206.700,00 lei, echivalent cu, 75,71 mp X 548,59 euro/mp = 41.536,05 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



[Handwritten signature in blue ink]

Evaluator autorizat

Blanariu Mihail-Dumitru



[Handwritten signature in blue ink]

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren 75,00
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A8, A9)</i>	Teren = 945 lei/mp (189,90 euro/mp) Construcție, sp. com.,=2730,00 lei/mp Su (548,59 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii) Sc - suprafața construită Scd - suprafața construit desfășurată Su - suprafața utilă	277.575,00 lei, echivalent a 55.778,27 euro, din care: Teren: 70.875,00 lei, echivalent a 14.242,22 euro (75,00 mp X 945 lei/mp = 70.875,00 lei, echivalent cu, 75,00 mp X 189,90 euro/mp = 14.242,22 euro) 206273-C1 construcție cu suprafața construită la sol de 35 mp și suprafață construită desfășurată de 106 mp. Suprafața utilă este 75,71 mp (Su = Sc / 1,4; 75,71 mp = 106 mp / 1,4).: 206.700,00 lei, echivalent a 41.536,05 euro (75,71 mp X 2730,00 lei/mp = 206.700,00 lei, echivalent cu, 75,71 mp X 548,59 euro/mp = 41.536,05 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 448423 din 20.12.2024;
- H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai";
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai";
- Plan de amplasament și delimitare;
- Extras de carte funciară informativă nr. 206276 UAT Craiova, nr. cerere 376486 din 28.12.2024;
- Anexa nr. 8 și 9, din "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024".



DIRECȚIA PATRIMONIULUI
SERVICIUL PATRIMONIULUI
Nr.448423/20.12.2024

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.437 /2024 privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova - care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, declanșarea procedurilor de expropriere, pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local, lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de expropriere, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Ținând cont de Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	20.12.24	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	20.12.24	
Întocmit: Gavrilesco Florentina	Inspector	20.12.24	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	3	e-mail

HOTĂRÂREA NR.437

privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai ”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.328987/2024, raportul nr.331393/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.333408/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai” și avizele nr.31/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.29/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.33/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova și/sau din alte surse de finanțare.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1564 / 2024

Întocmit astăzi, **16/09/2024**, privind cererea **219846** din **06/09/2024**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CRAIOVA

2. Executant: Sirbu Ionut

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Recepție tehnică pentru avizarea culoarului de expropriere

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Planuri de	19.08.2024	înscris sub semnatura privata	PFA SIRBU IONUT
106	18.01.2024	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
Documentatie	02.09.2024	înscris sub semnatura privata	PFA SIRBU IONUT
Planuri de	19.08.2024	înscris sub semnatura privata	PFA SIRBU IONUT
Documentatie	02.09.2024	înscris sub semnatura privata	PFA SIRBU IONUT

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1564 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Documentația care însoțește planul topografic necesar în vederea realizării obiectivului: "Recepție tehnică pentru avizarea culoarului de expropriere ; REGENERARE URBANĂ PRIN REVITALIZAREA ZONEI 1 Mai Craiova - R.E.G.E.N.E.R.A.T.E CRAIOVA - ZONA 1 Mai ȘI AMPLASARE PANOU TEMPORAR DE INFORMARE PUBLICITATE (cu durata de amplasare 10 ani) " situat UAT: Craiova, Localitate: Craiova, Strada: Bulevardul 1 Mai,, Judet: DOLJ , respecta prevederile art. 266 alin (1) din Regulamentul privind avizarea, recepția și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară conține:

cererea de recepție;

borderou;

inventar de coordonate;

calculul analitic al suprafelelor;

memoriu tehnic,

certificat de urbanism,

planul topografic (în format analogic și digital - format .dxf) la scara 1:500, care cuprinde reprezentarea

reliefului pentru zona supusă investiției;

date digitale pentru zona supusă investiției.

Concluzii :

În vederea recepției tehnice a planului topografic ce face obiectul prezentei cereri a fost analizat conținutul topografic al acestuia, metodele și mijloacelor de măsurare, încadrarea acestuia în sistemul național de proiecție Stereografic 1970 și sistem de cote Local, a fost verificată suprafața rezultată din măsurători și au rezultat următoarele :

1) Planul topografic este întocmit în sistemul de proiecție Stereografic 1970 și sistem de cote Local , mijloacele de măsurare folosite, asigură efectuarea măsurărilor în preciziile stabilite de regulamentele în vigoare, punctele rețelei de sprijin și de ridicare, au fost alese în mod corespunzător și pe baza lor s-au efectuat măsurătorile topografice, calculele pentru determinarea coordonatelor punctelor din rețeaua de ridicare, precum și cele radiate se înscriu în toleranțele admise și pe baza lor s-a calculat suprafața zonei de interes.

2) În planul topografic a fost reprezentată zona de interes pentru " Recepție tehnică pentru avizarea culoarului de expropriere ; REGENERARE URBANĂ PRIN REVITALIZAREA ZONEI 1 Mai Craiova - R.E.G.E.N.E.R.A.T.E CRAIOVA - ZONA 1 Mai ȘI AMPLASARE PANOU TEMPORAR DE INFORMARE PUBLICITATE (cu durata de amplasare 10 ani) " situat UAT: Craiova, Localitate: Craiova, Strada: Bulevardul 1 Mai,, Judet: DOLJ , are o suprafața totală a zonei de interes de 96021 mp , scara la care a fost executat planul topografic este 1: 500.

3) s-au constatat suprapuneri cu imobile înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară Nr. : 256604, 256865, 256914, 256998, 256891, 256900, 256884, 256901 ;

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

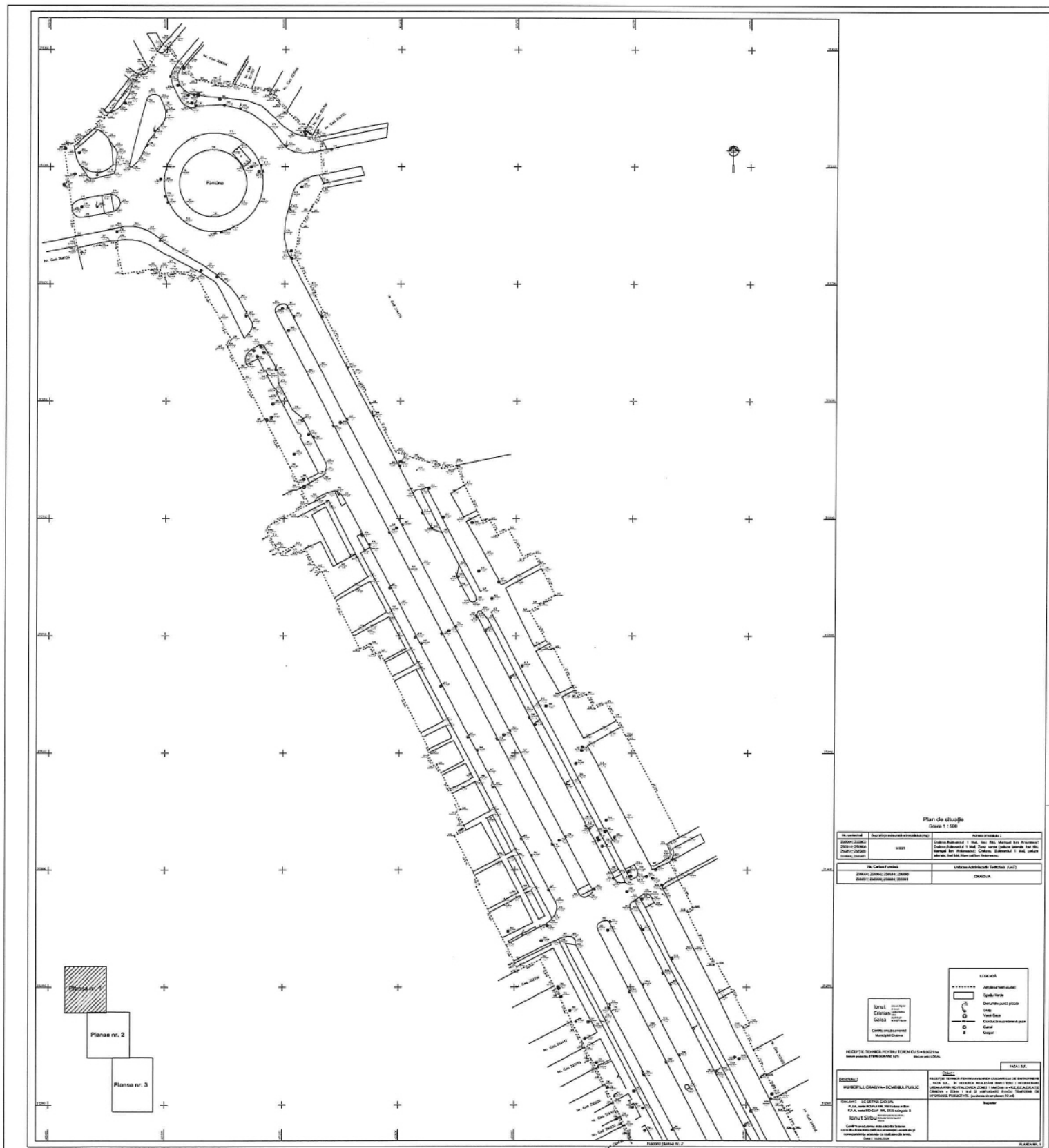
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
256865	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256865 din stratul permanent!
256914	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256914 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
256604	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256604 din stratul permanent!
256898	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256898 din stratul permanent!
256891	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256891 din stratul permanent!
256900	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256900 din stratul permanent!
256901	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256901 din stratul permanent!
256884	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256884 din stratul permanent!
206276	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 206276 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ADRIAN ILIE IOSIF

Adrian Semnat digital
Ilie Iosif de Adrian Ilie
 Iosif



Plan de situație
Scara 1:500

Nr. proiectului		Numele proiectului	
1001		Proiect de amenajare a terenului și a construcțiilor	
1002		Proiect de amenajare a terenului și a construcțiilor	
1003		Proiect de amenajare a terenului și a construcțiilor	

Nr. Căminului		Numele Căminului	
1001		Căminul nr. 1	
1002		Căminul nr. 2	
1003		Căminul nr. 3	

Legendă	
-----	Granița terenului
-----	Granița construcției
-----	Granița amenajării
-----	Granița amenajării
-----	Granița amenajării
-----	Granița amenajării
-----	Granița amenajării
-----	Granița amenajării
-----	Granița amenajării
-----	Granița amenajării

RECEPTEA TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA PROIECTULUI

Proiectant: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

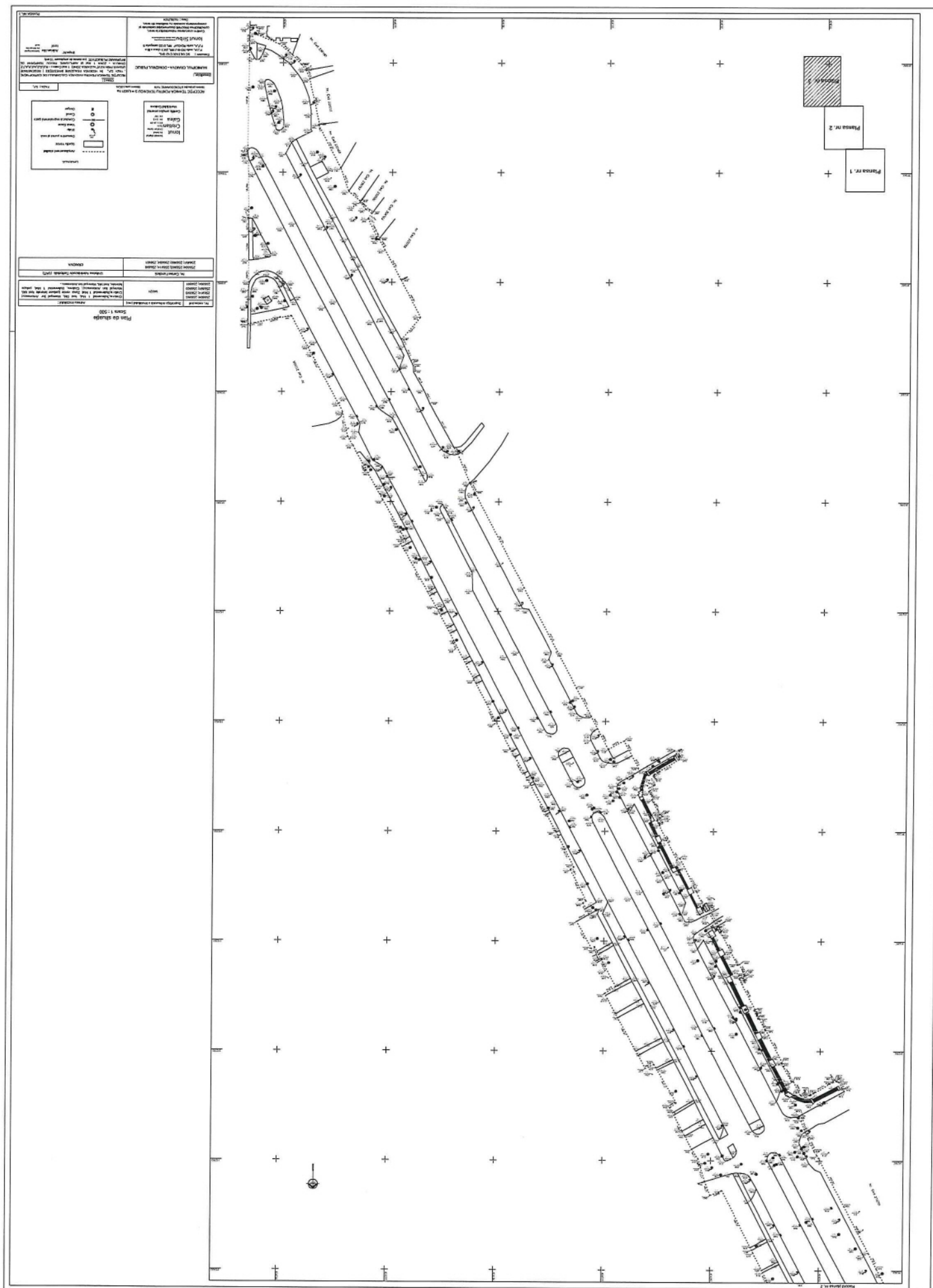
Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]

Proiectat de: [Numele proiectantului]



ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.437/2024

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai ”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
	1	2		3	4	5	6	7	8
1	Dolj	Mun. Craiova	Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98	PRO M S I D SRL	Curți construcții	206276 și 206276-C1	206276	Teren în suprafață de 75 mp și construcție cu suprafața construită la sol de 35 mp și suprafață construită desfășurată de 106 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci	SC Minutul SRL	-	-	-	Construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp Terenul în suprafață de 669 mp este proprietatea Municipiului Craiova	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lucian Costin DINDIRICĂ**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 206276 Craiova

Nr. cerere	376486
Ziua	28
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184556320



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Bdul 1MAI, Nr. 64B, 66BIS, Jud. Dolj, FOST NR.96, FOST STR. 1 MAI, NR.98.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	206276	75	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard de fier, zid constructii si limita conventionala.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	206276-C1	Loc. Craiova, Bdul 1MAI, Nr. 64B, 66BIS, Jud. Dolj, FOST NR.96, FOST STR. 1 MAI, NR.98	Nr. niveluri:2; An construire:2015; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:106 mp; CONSTRUCTIA C1 ARE IN COMPUNERE URMATOARELE INCAPERI: la parter din: 1 oficina, 1 depozit medicamente + casa scarii; - la etaj din: 1 depozit, 2 holuri, 1 birou, 1 grup sanitar si 1 hol+casa scarii. Constructie provizorie cu o durata de amplasare de 20 ani.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
172986 / 15/09/2022		
Act Administrativ nr. Referat arhitect nr.9, din 13/09/2022 emis de SC FACTOR SRL ARH. GABRIEL TAPUSI; Act Administrativ nr. Adresa nr.161362, din 20/09/2022 emis de PRIMARIA MUN. CRAIOVA;		
B5	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale cu privire la re compartimentarea si schimbarea destinatiei incaperilor imobilului de sub A1.1	A1.1
350424 / 14/12/2023		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VÂNZARE aut nr 4055, din 07/12/2023 emis de NP Floricel MIHAI-MARIAN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRO M SI D SRL, CIF:15780923	A1, A1.1

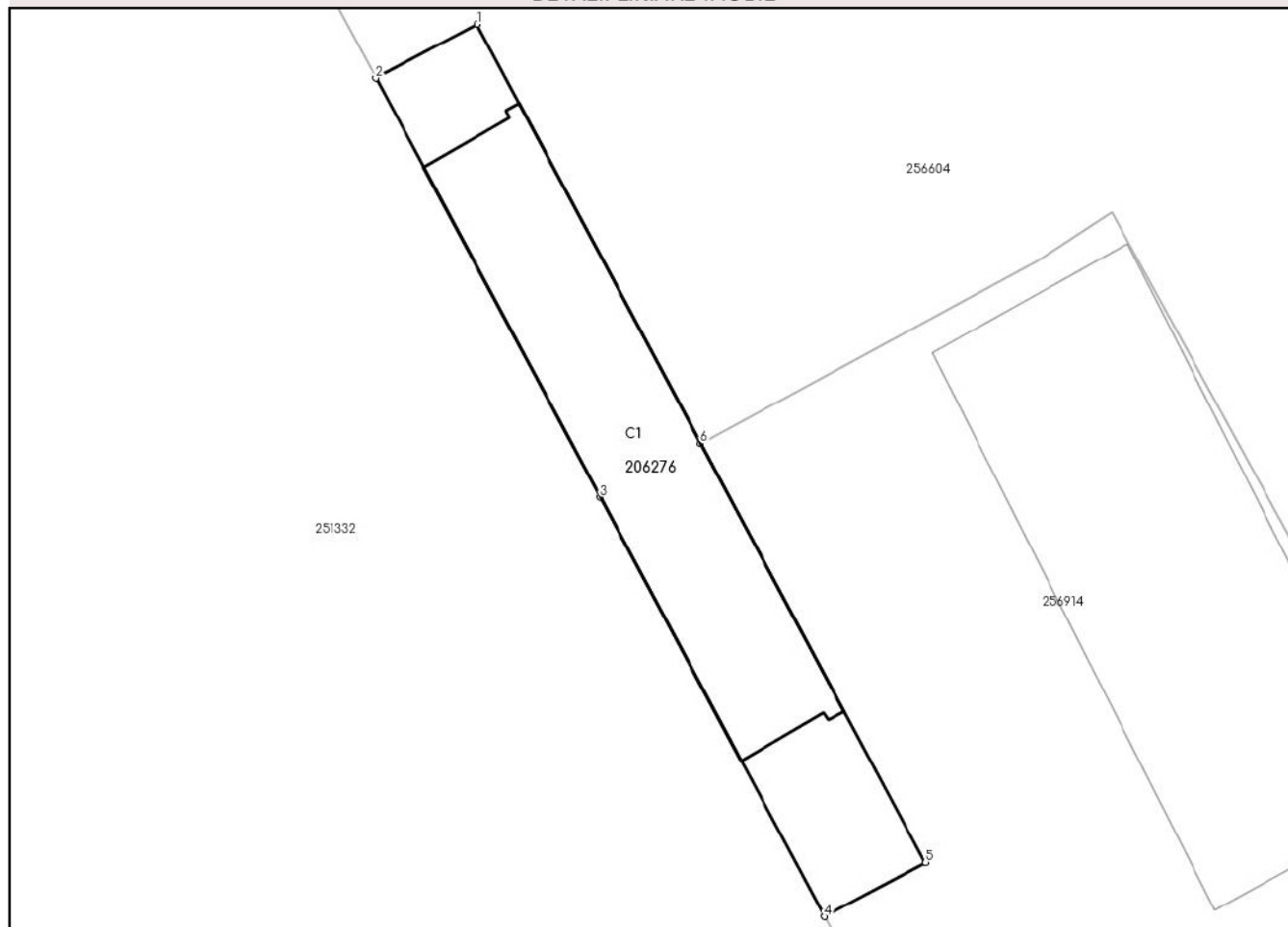
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
206276	75	Teren împrejmuit cu gard de fier, zid constructii si limita conventionala.

* 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	75	-	-	-	FOST NR.96, FOST STR. 1 MAI, NR.98.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	206276-C1	construcții industriale si edilitare	53	Cu acte	An construire:2015; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:106 mp; CONSTRUCTIA C1 ARE IN COMPUNERE URMATOARELE INCAPERI: la parter din: 1 oficina, 1 depozit medicamente + casa scarii; - la etaj din: 1 depozit, 2 holuri, 1 birou, 1 grup sanitar si 1 hol+casa scarii. Constructie provizorie cu o durata de amplasare de 20 ani.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.026
2	3	12.5
3	4	12.5
4	5	3.024
5	6	12.501
6	1	12.498

** 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,

28/12/2024, 11:14

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2024

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)

	in bloc de locuinte	independente
	LEI/M.P.A.U.	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	6,615	3,980
Zona A1	5,840	3,570
Zona A2	5,565	3,320
Zona A3	5,390	2,730
Zona B	4,830	2,280
Zona C si Zona Industriala Vest	4,620	2,100
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	4,200	2,050
Zona N-E (Metro) si S-E (Selgros)	4,095	2,050

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

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	-
Zona A1	1,850
Zona A2	1,330
Zona A3	1,125
Zona B	1,050
Zona C si Zona Industriala Sud	800
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	460
Zona N-E (Metro) si S-E (Selgros)	735

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

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

Nota

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

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

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale independente ,nu includ terenul ocupat de constructie.

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

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

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

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

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

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

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 Industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,080	1,010	200
Zona D (Inclusiv Localitati Ilimitrofe 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 valoarea 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 trecutã suprafata utila ci numai suprafata construitã, se va determina suprafata construita desfãsuratã prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita desfășurată.

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	942
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%

EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. FI6/693/2008: 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	2024123102	din	31.12.2024
Nota de comandă	448423	din	20.12.2024

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIAR



NR: 6382
DATA: 13/01/2025
COD: 8C76
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

COPIE

Nume proprietar actual	S.C. MINUTUL S.R.L.
Imobil expropriat	Construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp, edificate pe un teren în suprafață de 669 mp, aflat în proprietatea Municipiului Craiova
Imobil actual din care face parte	Construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp, edificate pe un teren în suprafață de 669 mp, aflat în proprietatea Municipiului Craiova
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	Neidentificat, pentru teren Neidentificat, pentru construcție
Carte Funciară	Neidentificată
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai"

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-

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, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUĂRI BUNURI MOBILE
EVALUĂRI DE ÎNTREPRINDERI			
Nr. raport	2024123102	din	31.12.2024
Nota de comandă	448423	din	20.12.2024

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Nume proprietar actual	S.C. MINUTUL S.R.L.
Imobil expropriat	Construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp, edificate pe un teren în suprafață de 669 mp, aflat în proprietatea Municipiului Craiova
Imobil actual din care face parte	Construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp, edificate pe un teren în suprafață de 669 mp, aflat în proprietatea Municipiului Craiova
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	Neidentificat, pentru teren Neidentificat, pentru construcție
Carte Funciară	Neidentificată
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai"

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. 448423 din 20.12.2024, 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 31.12.2024.

Etapete parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp, edificate pe un teren în suprafață de 669 mp, aflat în proprietatea Municipiului Craiova. Imobilul neidentificat cadastral, neînscris în Cartea Funciară, este situat în Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci, 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 "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", 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. 437 din 26.09.2024, 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. MINUTUL S.R.L.
Imobil expropriat	Construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp, edificate pe un teren în suprafață de 669 mp, aflat în proprietatea Municipiului Craiova
Imobil actual din care face parte	Construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp, edificate pe un teren în suprafață de 669 mp, aflat în proprietatea Municipiului Craiova
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	Neidentificat, pentru teren Neidentificat, pentru construcție
Carte Funciară	Neidentificată
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A8, A9)	Terenul nu face obiectul evaluării Construcție, sp. com.,=2.730,00 lei/mp Su (548,59 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii) Sc -suprafața construită Scd - suprafața construit desfasurată Su - suprafața utilă	Construcții în suprafață construită totală de 218,85 mp. Suprafața utilă este 156,32 mp ($Su = Sc / 1,4$, 156,32 mp = 218,85 mp / 1,4),, 426.753,60 lei, echivalent a 85.755,59 euro <i>(156,32 mp X 2.730,00 lei/mp = 426.753,60 lei, echivalent cu,</i> <i>156,32 mp X 548,59 euro/mp = 85.755,59 euro)</i> din care: Construcție în suprafață construită de 140,80 mp. Suprafața utilă este 100,57 mp ($Su = Sc / 1,4$, 100,57 mp = 140,80 mp / 1,4) 274.556,10 lei, echivalent a 55.171,70 euro <i>(100,57 mp X 2.730,00 lei/mp = 274.556,10 lei, echivalent cu,</i> <i>100,57 mp X 548,59 euro/mp = 55.171,70 euro),</i> și Construcție în suprafață construită de 78,05 mp. Suprafața utilă este 55,75 mp ($Su = Sc / 1,4$, 55,75 mp = 78,05 mp / 1,4). 152.197,50 lei, echivalent a 30.583,89 euro <i>(55,75 mp X 2.730,00 lei/mp = 152.197,50 lei, echivalent cu,</i>

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE	
	55,75 mp X 548,59 euro/mp = 30.583,89 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. Suprafețele utile ale construcțiilor au fost obținute prin împărțirea suprafețelor construit desfasurate cu un coeficient de 1,4, conform Codului de Procedură Fiscală.

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 Blănaru



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	11
1.1. EVALUATOR	11
1.2. CLIENT	11
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETAR	11
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	11
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	11
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	12
1.8. SCOPUL EVALUĂRII	12
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	12
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	12
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	13
1.11.1. <i>Etapile parcurse în procesul de documentare</i>	13
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	14
1.11.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.11.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	14
1.11.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	14
1.12. SURSELE DE INFORMARE	15
1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	15
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	15
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	16
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE	16
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	17
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	18
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	18
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	18
2.1.2. <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	19
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	21
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	21
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	22
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	22
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	23
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	24
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	24
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	24
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	24
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	29

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. MINUTUL S.R.L.
Proprietar	Imobilul aparține societății S.C. MINUTUL S.R.L.
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 448423 din data de 20.12.2024
Data raportului	31.12.2024
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 31.12.2024, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	31.12.2024
Curs BNR valabil la data evaluării, 31.12.2024	1 Euro = 4,9764 lei
Identificarea proprietății imobiliare supus evaluării	Imobilul compus din construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp, edificate pe un teren în suprafață de 669 mp, aflat în proprietatea Municipiului Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci, jud. Dolj
Utilizare existenta	Spații comerciale
Obiectivul de investiții	Prin H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", 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 "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", de către Municipiul Craiova.</i> Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și nu vor putea fi folosite</u> 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 Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1). ART. 8(3)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.”

„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 notariilor 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”.

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

Valori rezultate

Sc -suprafața construită
Scd - suprafața construit
desfasurată
Su - suprafața utilă

Construcții în suprafață construită totală de 218,85 mp.
Suprafața utilă este 156,32 mp ($Su = Sc / 1,4$, $156,32 \text{ mp} = 218,85 \text{ mp} / 1,4$),
426.753,60 lei, echivalent a 85.755,59 euro
(156,32 mp X 2.730,00 lei/mp = 426.753,60 lei,
echivalent cu,
156,32 mp X 548,59 euro/mp = 85.755,59 euro)
din care:
Construcție în suprafață construită de 140,80 mp.
Suprafața utilă este 100,57 mp ($Su = Sc / 1,4$, $100,57 \text{ mp} = 140,80 \text{ mp} / 1,4$)
274.556,10 lei, echivalent a 55.171,70 euro
(100,57 mp X 2.730,00 lei/mp = 274.556,10 lei,
echivalent cu,
100,57 mp X 548,59 euro/mp = 55.171,70 euro),
și
Construcție în suprafață construită de 78,05 mp.
Suprafața utilă este 55,75 mp ($Su = Sc / 1,4$, $55,75 \text{ mp} = 78,05 \text{ mp} / 1,4$).
152.197,50 lei, echivalent a 30.583,89 euro
(55,75 mp X 2.730,00 lei/mp = 152.197,50 lei,
echivalent cu,
55,75 mp X 548,59 euro/mp = 30.583,89 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 emisivă 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 droid.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu 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 Bănariu 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. MINUTUL S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține societății S.C. MINUTUL S.R.L.

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 448423 din data de 20.12.2024

Data raportului: 31.12.2024;

Data inspecției: Inspectia s-a realizat în data de 31.12.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 31.12.2024;

Curs BNR valabil la data de: 31.12.2024: 1 Euro = 4,9764 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE 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 "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", 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.

Adresa: Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci, jud. Dolj

Utilizarea actuala: Spații comerciale.

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", 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 "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", 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

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

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

"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea 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 Codul fiscal, cu modificarile 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 întocmite de camerele notarilor publici

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

Valoarea justă este definite astfel:

„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunostinta de cauza și hotarâte, care reflecta interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportari financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiara, valoarea justă are o semnificatie diferita.”

„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 alta parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, sa 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, exceptie de la Standardele Internaționale de Evaluare, tinand 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 hotarât și un vânzator hotarât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostinta de cauza, 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 si/sau de închiriat din vecinătate;

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

1.11.2. Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atestă 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. 448423 din 20.12.2024;
- H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai";
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai";
- Plan de amplasament și delimitare;
- Anexa nr. 8 și 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, ediția 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspectiei;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod express 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. 437 din 26.09.2024, 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 că terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale;
- 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. 437 din 26.09.2024, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "*Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai*", 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 nepermițând 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 panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU 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 cerințe 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,
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



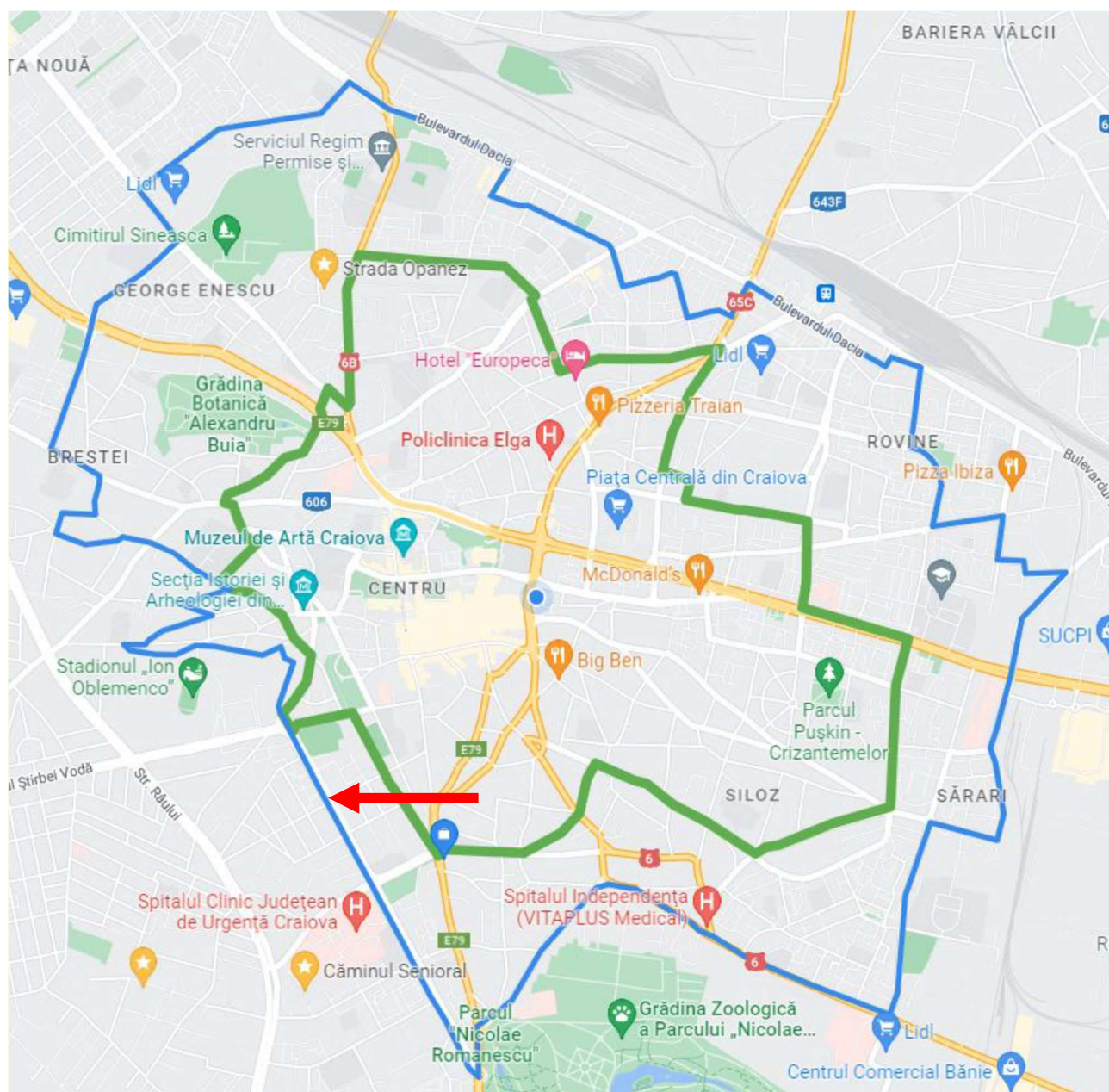
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

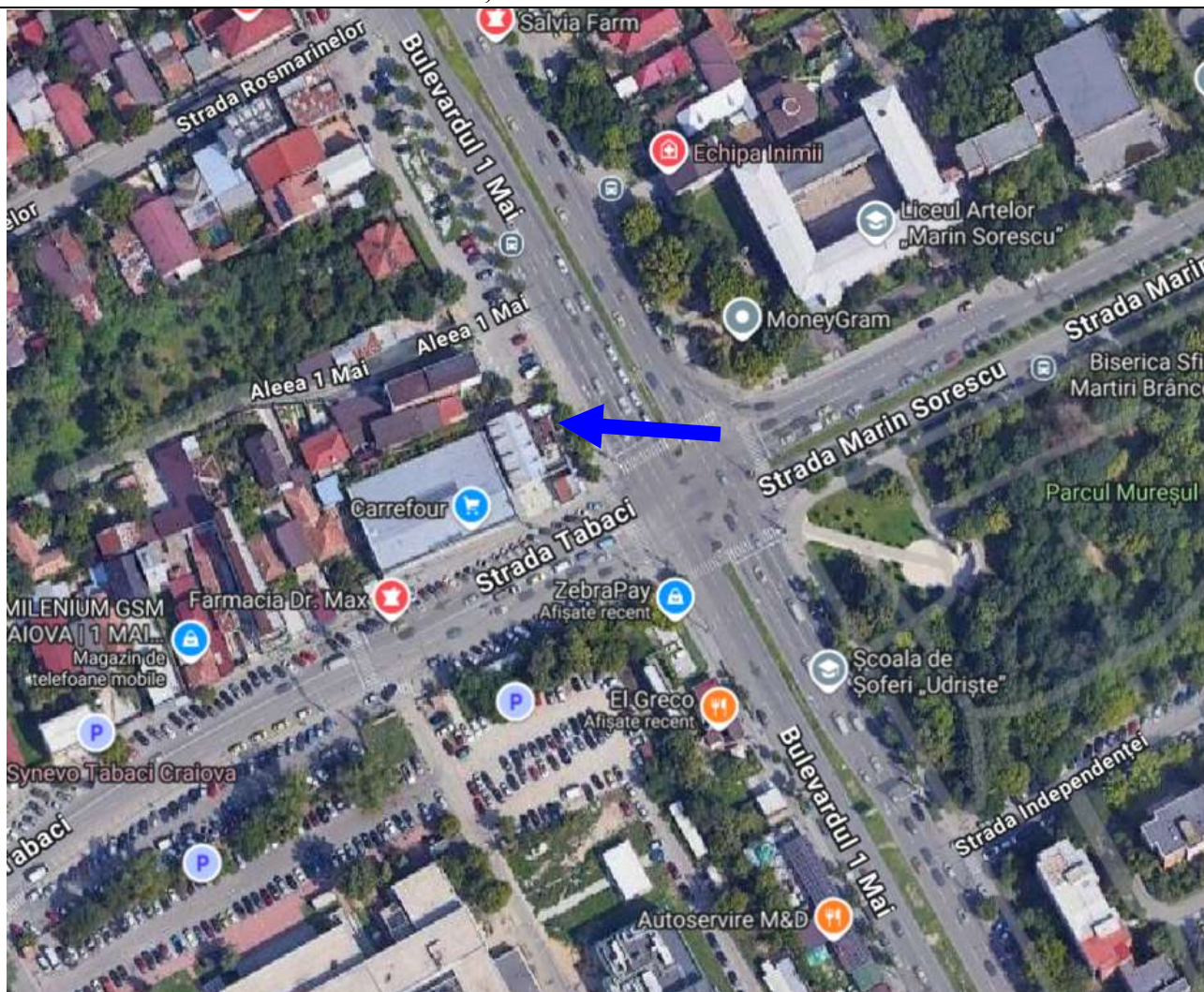
Inspectia imobilului ce face obiectul evaluării, s-a facut de către evaluator în data de 31.12.2024, în prezența reprezentantului beneficiarului.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona A3 a Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci, jud. Dolj



Note: interiorul zonei marcate cu negru aparține zonei A3;
interiorul zonei marcate si până în zona marcată cu negru aparține zonei A2



Caracterul edilitar al zonei
Utilități edilitare

Tipul zonei: 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

Construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp, edificate pe un teren în suprafață de 669 mp, aflat în proprietatea Municipiului Craiova

Imobil actual din care face parte

Construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp, edificate pe un teren în suprafață de 669 mp, aflat în proprietatea Municipiului Craiova

Nr. cad.

Neidentificat

Carte Funciară

Neidentificată

<i>Zona de amplasament</i>	Zona A3
<i>Categoria de folosinta</i>	Spații comerciale
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	Spațiile comerciale erau funcționale

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 proprietati 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.

Cumparatorii și vânzatorii 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 preturilor 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, preturile 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 județului 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 Craioveiei 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 ortodocşi (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 sa efectueze investiții pentru utilitate publică.

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Tinând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma ca la acest moment piață 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 strictețe 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 "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai", 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. 2 din Anexa nr. 2, la H.C.L. 437 din 26.09.2024, 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. MINUTUL S.R.L.
Imobil expropriat	Teren
Imobil actual din care face parte	Teren
Adresa imobil	Mun. Craiova,Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A8, A9)	Terenul nu face obiectul evaluării Construcție, sp. com.,=2.730,00 lei/mp Su (548,59 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii) Sc -suprafața construită Scd - suprafața construit desfasurată Su - suprafața utilă	Construcții în suprafață construită totala de 218,85 mp. Suprafața utilă este 156,32 mp (Su = Sc / 1,4, 156,32 mp = 218,85 mp / 1,4),, 426.753,60 lei, echivalent a 85.755,59 euro

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

	(156,32 mp X 2.730,00 lei/mp = 426.753,60 lei, echivalent cu, 156,32 mp X 548,59 euro/mp = 85.755,59 euro) din care: Construcție în suprafață construită de 140,80 mp. Suprafața utilă este 100,57 mp ($S_u = S_c / 1,4$, 100,57 mp = 140,80 mp / 1,4) 274.556,10 lei, echivalent a 55.171,70 euro (100,57 mp X 2.730,00 lei/mp = 274.556,10 lei, echivalent cu, 100,57 mp X 548,59 euro/mp = 55.171,70 euro), și Construcție în suprafață construită de 78,05 mp. Suprafața utilă este 55,75 mp ($S_u = S_c / 1,4$, 55,75 mp = 78,05 mp / 1,4). 152.197,50 lei, echivalent a 30.583,89 euro (55,75 mp X 2.730,00 lei/mp = 152.197,50 lei, echivalent cu, 55,75 mp X 548,59 euro/mp = 30.583,89 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. 437 din 26.09.2024, 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. MINUTUL S.R.L.
Imobil expropriat	Teren
Imobil actual din care face parte	Teren
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A8, A9)	Terenul nu face obiectul evaluării Construcție, sp. com., = 2730,00 lei/mp Su (548,59 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii) Sc -suprafața construită Scd - suprafața construit desfasurată	Construcții în suprafață construită totală de 218,85 mp. Suprafața utilă este 156,32 mp (Su = Sc / 1,4, 156,32 mp = 218,85 mp / 1,4),, 426.753,60 lei, echivalent a 85.755,59 euro

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

Su - suprafața utilă	(156,32 mp X 2.730,00 lei/mp = 426.753,60 lei, echivalent cu, 156,32 mp X 548,59 euro/mp = 85.755,59 euro) din care: Construcție în suprafață construită de 140,80 mp. Suprafața utilă este 100,57 mp (Su = Sc / 1,4, 100,57 mp = 140,80 mp / 1,4) 274.556,10 lei, echivalent a 55.171,70 euro (100,57 mp X 2.730,00 lei/mp = 274.556,10 lei, echivalent cu, 100,57 mp X 548,59 euro/mp = 55.171,70 euro), și Construcție în suprafață construită de 78,05 mp. Suprafața utilă este 55,75 mp (Su = Sc / 1,4, 55,75 mp = 78,05 mp / 1,4). 152.197,50 lei, echivalent a 30.583,89 euro (55,75 mp X 2.730,00 lei/mp = 152.197,50 lei, echivalent cu, 55,75 mp X 548,59 euro/mp = 30.583,89 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 contine 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
Blăniaru Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A8, A9)</i>	Terenul nu face obiectul evaluării Construcție, sp. com.,=2730,00 lei/mp Su (548,59 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii) Sc -suprafața construită Scd - suprafața construit desfasurată Su - suprafața utilă	Construcții în suprafață construită totala de 218,85 mp. Suprafața utilă este 156,32 mp ($Su = Sc / 1,4$, 156,32 mp = 218,85 mp / 1,4),. 426.753,60 lei, echivalent a 85.755,59 euro <i>(156,32 mp X 2.730,00 lei/mp = 426.753,60 lei, echivalent cu,</i> <i>156,32 mp X 548,59 euro/mp = 85.755,59 euro)</i> din care: Construcție în suprafață construită de 140,80 mp. Suprafața utilă este 100,57 mp ($Su = Sc / 1,4$, 100,57 mp = 140,80 mp / 1,4) 274.556,10 lei, echivalent a 55.171,70 euro <i>(100,57 mp X 2.730,00 lei/mp = 274.556,10 lei, echivalent cu,</i> <i>100,57 mp X 548,59 euro/mp = 55.171,70 euro),</i> și Construcție în suprafață construită de 78,05 mp. Suprafața utilă este 55,75 mp ($Su = Sc / 1,4$, 55,75 mp = 78,05 mp / 1,4). 152.197,50 lei, echivalent a 30.583,89 euro <i>(55,75 mp X 2.730,00 lei/mp = 152.197,50 lei, echivalent cu,</i> <i>55,75 mp X 548,59 euro/mp = 30.583,89 euro)</i>

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 448423 din 20.12.2024;
- H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai";
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 437 din 26.09.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai";
- Plan de amplasament și delimitare;
- Anexa nr. 8 și 9, din "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024".



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.448423/20.12.2024

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.437 /2024 privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova - care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, declanșarea procedurilor de expropriere, pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local, lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de expropriere, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Ținând cont de Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la hotărârea menționată.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	20.12.24	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	20.12.24	
Întocmit: Gavrilesco Florentina	Inspector	20.12.24	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	3	e-mail

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.437

privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai ”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.328987/2024, raportul nr.331393/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.333408/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai” și avizele nr.31/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.29/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.33/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea investiției „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova și/sau din alte surse de finanțare.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1564 / 2024

Întocmit astăzi, **16/09/2024**, privind cererea **219846** din **06/09/2024**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CRAIOVA

2. Executant: Sirbu Ionut

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Recepție tehnică pentru avizarea culoarului de expropriere

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Planuri de	19.08.2024	înscriș sub semnatura privată	PFA SIRBU IONUT
106	18.01.2024	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
Documentatie	02.09.2024	înscriș sub semnatura privată	PFA SIRBU IONUT
Planuri de	19.08.2024	înscriș sub semnatura privată	PFA SIRBU IONUT
Documentatie	02.09.2024	înscriș sub semnatura privată	PFA SIRBU IONUT

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1564 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Documentația care însoțește planul topografic necesar în vederea realizării obiectivului: "Recepție tehnică pentru avizarea culoarului de expropriere ; REGENERARE URBANĂ PRIN REVITALIZAREA ZONEI 1 Mai Craiova - R.E.G.E.N.E.R.A.T.E CRAIOVA - ZONA 1 Mai ȘI AMPLASARE PANOU TEMPORAR DE INFORMARE PUBLICITATE (cu durata de amplasare 10 ani) " situat UAT: Craiova, Localitate: Craiova, Strada: Bulevardul 1 Mai,, Judet: DOLJ , respecta prevederile art. 266 alin (1) din Regulamentul privind avizarea, recepția și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară conține:

cererea de recepție;

borderou;

inventar de coordonate;

calculul analitic al suprafelelor;

memoriu tehnic,

certificat de urbanism,

planul topografic (în format analogic și digital - format .dxf) la scara 1:500, care cuprinde reprezentarea reliefului pentru zona supusă investiției;

date digitale pentru zona supusă investiției.

Concluzii :

În vederea recepției tehnice a planului topografic ce face obiectul prezentei cereri a fost analizat conținutul topografic al acestuia, metodele și mijloacelor de măsurare, încadrarea acestuia în sistemul național de proiecție Stereografic 1970 și sistem de cote Local, a fost verificată suprafața rezultată din măsurători și au rezultat următoarele :

1) Planul topografic este întocmit în sistemul de proiecție Stereografic 1970 și sistem de cote Local , mijloacele de măsurare folosite, asigură efectuarea măsurărilor în preciziile stabilite de regulamentele în vigoare, punctele rețelei de sprijin și de ridicare, au fost alese în mod corespunzător și pe baza lor s-au efectuat măsurătorile topografice, calculele pentru determinarea coordonatelor punctelor din rețeaua de ridicare, precum și cele radiate se înscriu în toleranțele admise și pe baza lor s-a calculat suprafața zonei de interes.

2) În planul topografic a fost reprezentată zona de interes pentru " Recepție tehnică pentru avizarea culoarului de expropriere ; REGENERARE URBANĂ PRIN REVITALIZAREA ZONEI 1 Mai Craiova - R.E.G.E.N.E.R.A.T.E CRAIOVA - ZONA 1 Mai ȘI AMPLASARE PANOU TEMPORAR DE INFORMARE PUBLICITATE (cu durata de amplasare 10 ani) " situat UAT: Craiova, Localitate: Craiova, Strada: Bulevardul 1 Mai,, Judet: DOLJ , are o suprafața totală a zonei de interes de 96021 mp , scara la care a fost executat planul topografic este 1: 500.

3) s-au constatat suprapuneri cu imobile înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară Nr. : 256604, 256865, 256914, 256998, 256891, 256900, 256884, 256901 ;

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

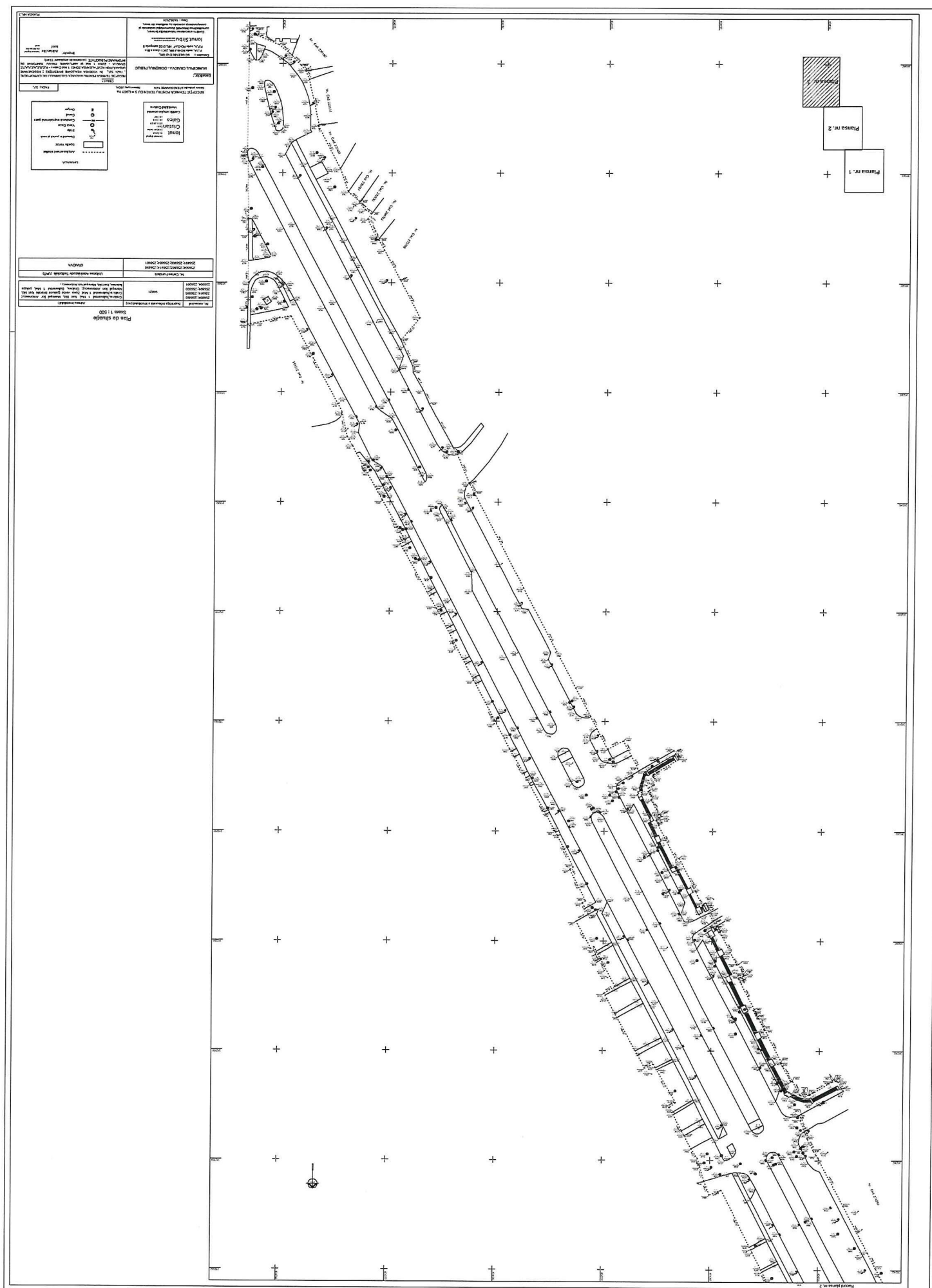
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
256865	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256865 din stratul permanent!
256914	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256914 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
256604	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256604 din stratul permanent!
256898	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256898 din stratul permanent!
256891	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256891 din stratul permanent!
256900	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256900 din stratul permanent!
256901	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256901 din stratul permanent!
256884	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 256884 din stratul permanent!
206276	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se suprapune cu terenul 206276 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 5372771: Imobilul TR-978-2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ADRIAN ILIE IOSIF

Adrian Semnat digital
Ilie Iosif de Adrian Ilie
 Iosif

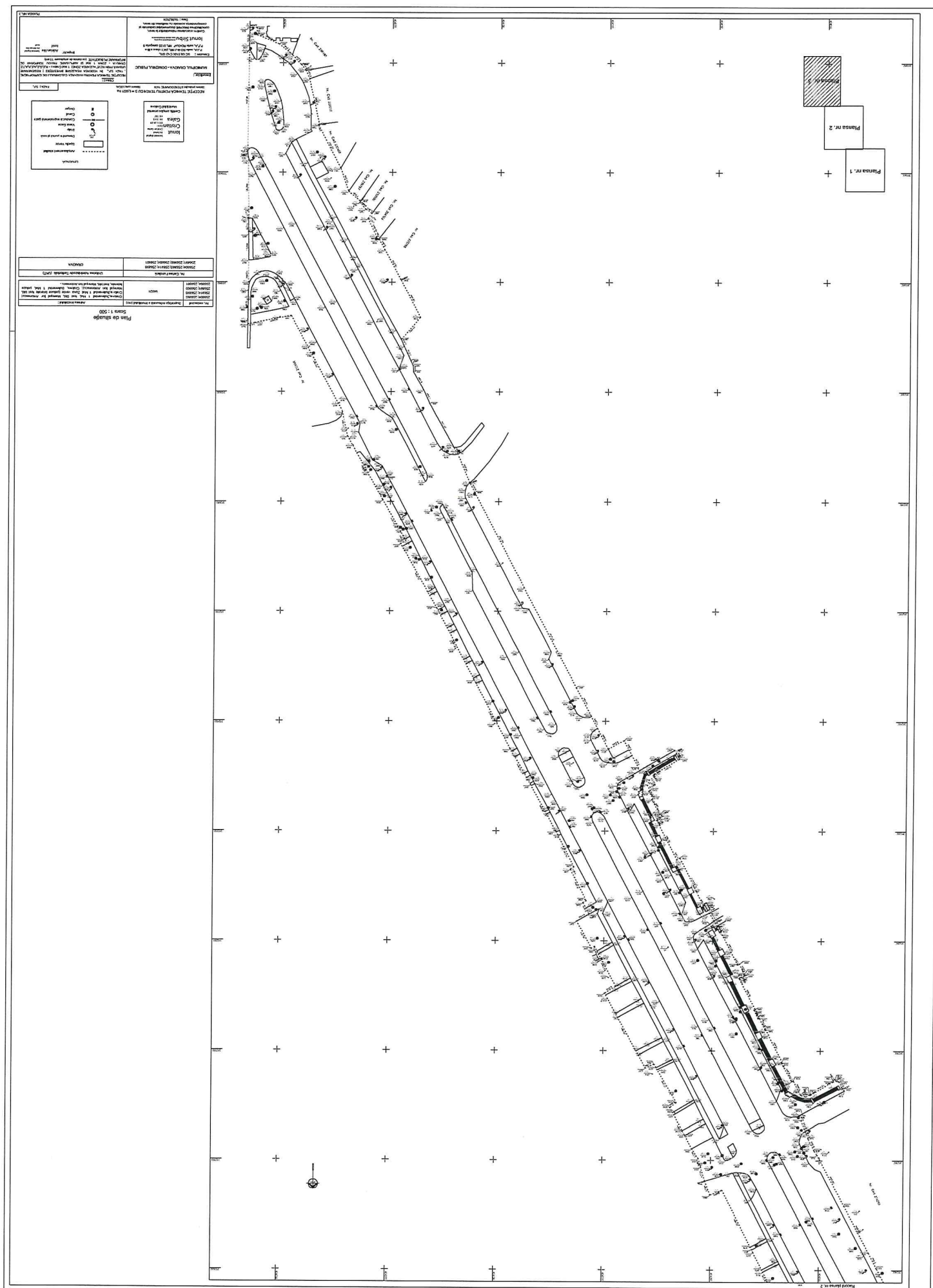


ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.437/2024

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova – Zona 1 Mai ”

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
	1	2		3	4	5	6	7	8
1	Dolj	Mun. Craiova	Bdul 1 Mai, nr.64B, 66 Bis, fost nr.96, fost str. 1 Mai nr 98	PRO M SI D SRL	Curți construcții	206276 și 206276-C1	206276	Teren în suprafață de 75 mp și construcție cu suprafața construită la sol de 35 mp și suprafață construită desfășurată de 106 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Bdul 1 Mai, nr.90 intersecție cu str. Tabaci	SC Minutul SRL	-	-	-	Construcții în suprafață de 140,80 mp și în suprafață de 78,05 mp Terenul în suprafață de 669 mp este proprietatea Municipiului Craiova	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lucian Costin DINDIRICĂ**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 206276 Craiova

Nr. cerere	376486
Ziua	28
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184556320



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Bdul 1MAI, Nr. 64B, 66BIS, Jud. Dolj, FOST NR.96, FOST STR. 1 MAI, NR.98.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	206276	75	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard de fier, zid constructii si limita conventionala.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	206276-C1	Loc. Craiova, Bdul 1MAI, Nr. 64B, 66BIS, Jud. Dolj, FOST NR.96, FOST STR. 1 MAI, NR.98	Nr. niveluri:2; An construire:2015; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:106 mp; CONSTRUCTIA C1 ARE IN COMPUNERE URMATOARELE INCAPERI: la parter din: 1 oficina, 1 depozit medicamente + casa scarii; - la etaj din: 1 depozit, 2 holuri, 1 birou, 1 grup sanitar si 1 hol+casa scarii. Constructie provizorie cu o durata de amplasare de 20 ani.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
172986 / 15/09/2022		
Act Administrativ nr. Referat arhitect nr.9, din 13/09/2022 emis de SC FACTOR SRL ARH. GABRIEL TAPUSI;		
Act Administrativ nr. Adresa nr.161362, din 20/09/2022 emis de PRIMARIA MUN. CRAIOVA;		
B5	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale cu privire la re compartimentarea si schimbarea destinatiei incaperilor imobilului de sub A1.1	A1.1
350424 / 14/12/2023		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VÂNZARE aut nr 4055, din 07/12/2023 emis de NP Floricel MIHAI-MARIAN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) PRO M SI D SRL, CIF:15780923	

C. Partea III. SARCINI .

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

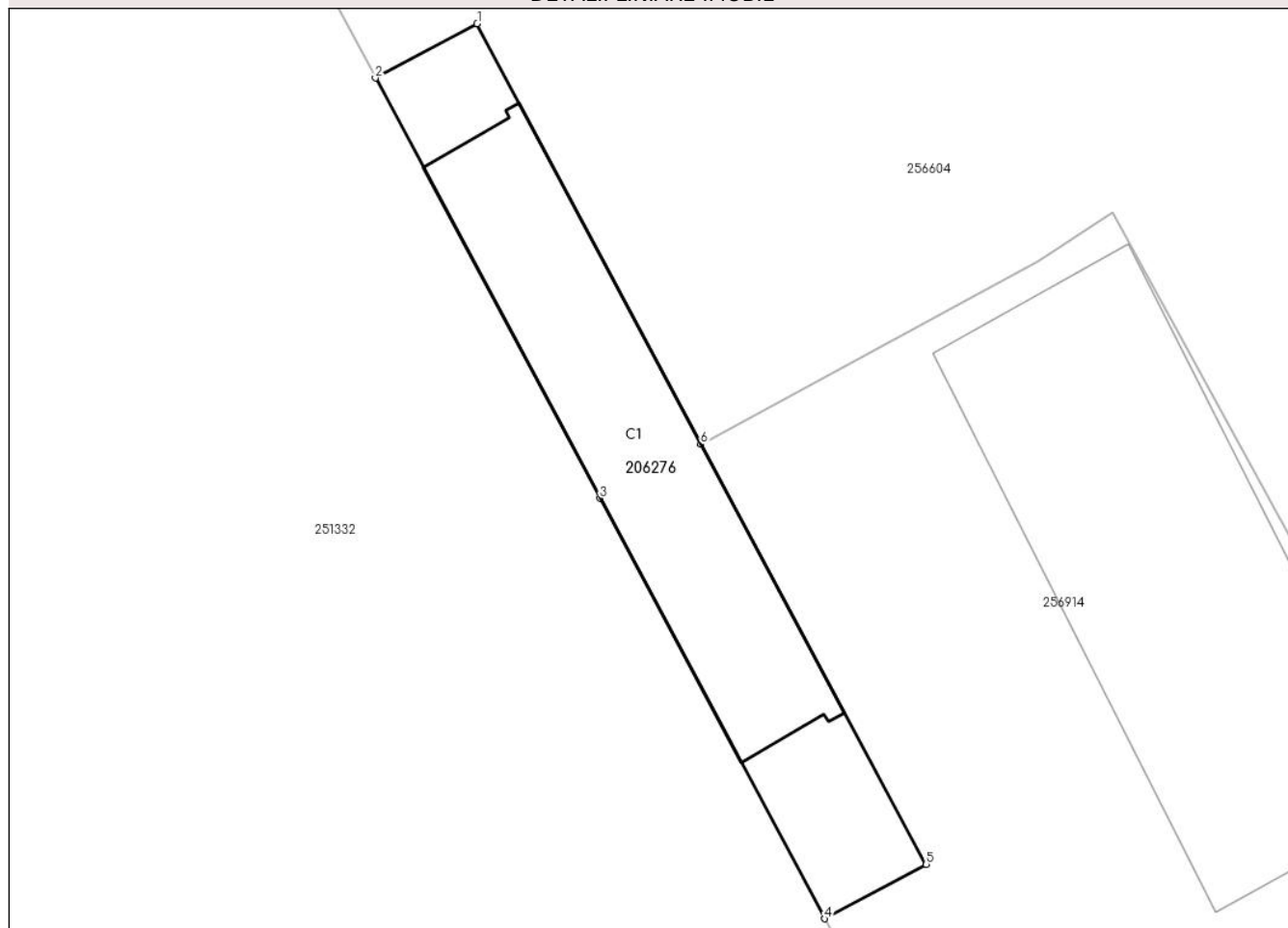
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
206276	75	Teren împrejmuit cu gard de fier, zid constructii si limita conventionala.

* 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	75	-	-	-	FOST NR.96, FOST STR. 1 MAI, NR.98.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	206276-C1	construcții industriale si edilitare	53	Cu acte	An construire:2015; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:106 mp; CONSTRUCTIA C1 ARE IN COMPUNERE URMATOARELE INCAPERI: la parter din: 1 oficina, 1 depozit medicamente + casa scarii; - la etaj din: 1 depozit, 2 holuri, 1 birou, 1 grup sanitar si 1 hol+casa scarii. Constructie provizorie cu o durata de amplasare de 20 ani.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.026
2	3	12.5
3	4	12.5
4	5	3.024
5	6	12.501
6	1	12.498

** 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,

28/12/2024, 11:14

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2024

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)

	in bloc de locuinte	independente
	LEI/M.P.A.U.	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	6,615	3,980
Zona A1	5,840	3,570
Zona A2	5,565	3,320
Zona A3	5,390	2,730
Zona B	4,830	2,280
Zona C si Zona industrială Vest	4,620	2,100
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	4,200	2,050
Zona N-E (Metro) si S-E (Seigros)	4,095	2,050

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

LEI/M.P.A.U.

Zona A0	-
Zona A1	1,850
Zona A2	1,330
Zona A3	1,125
Zona B	1,050
Zona C si Zona industrială Sud	800
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	460
Zona N-E (Metro) si S-E (Seigros)	735

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

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

Nota

Pentru imobilele de tip independent ce prezinta structuri usoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrale tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoare finala cu 50% din valoarea spatiilor comerciale independente
Pentru subsoluri neamenajate, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adaposturi civile valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale independente ,nu includ terenul ocupat de constructie.

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

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

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

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

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

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

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 industriala 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 desfasurata prin inmultirea suprafetei construite cu numarul 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 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.9263/14.01.2025

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.5693/2025, Raportul nr.9247/2025 al Directiei Patrimoniu;
- Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.437/2024, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 5693/2025, 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 „Regenerare urbană prin revitalizarea zonei 1 Mai Craiova R.E.G.E.N.E.R.A.T.E. Craiova- Zona 1 Mai”, conform anexelor 1 și 2 la prezentul raport.

**Director
Ovidiu T**

Îmi asum responsabilitatea
si legalitatea în solidă
Semnatur

**Executiv,
hianu**

privind realitatea
tocmitorul inscrisului

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

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
ac
Se