

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

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA -

C.I.C-12
 Nr. 192203
 02 Luna 11 Anul 2022

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova

CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATOR: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

6

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

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA –

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa nr. 1, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova

CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATOR: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 185770 din 24.10.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 01.11.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

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

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului - tronson 3”, de către Municipiul Craiova.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

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

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	3.190 lei, echivalent a 649,11 euro

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

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

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	11
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.4. <i>Proprietar</i>	11
1.5. <i>Solicitantul raportului</i>	12
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	12
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	12
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	14
1.14. <i>Sursele de informare</i>	15
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	16
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	16
1.17. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	16
Capitolul 2 Prezentarea datelor	17
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	17
Capitolul 3 Considerații generale despre evaluarea proprietății	20
3.1. <i>Analiza pieței</i>	20
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	22
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	22
4.2. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	22
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	25
Anexe	27

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

Certificarea evaluatorului

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

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

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terțe părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus 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, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să

favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul că deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurări.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din imobilul, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 1, ce modifică HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 1:

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa, modificata cu HCL 69/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova

Nota: suprafețele expropriate vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii

Obiectivul de investiții : “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

Prin HCL nr. 137 din 28.03.2022, art. 2, obiectivul de investiții a fost declarant de utilitate publică și interes local.

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

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

Prin aceeași hotărâre inițială, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”

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

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

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

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

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

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **06.07.2022**.

Data evaluării proprietății este **01.11.2022**.

Data raportului de evaluare este **01.11.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada mai – octombrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Devieri de la standarde

SEV 100 pct. 60.1: „O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

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

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

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

”ART. 8(1) *Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

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

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

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

Valoarea justă este definită astfel:

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

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

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

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

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

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

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

Imobil actual	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	3.190 lei, echivalent a 649,11 euro

Nota: 1. suprafețele expropriate si implicit valorile juste de despagubire vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

Acest raport de evaluare nu va fi inclus, în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în vreun alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

Acest raport este confidențial atât pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul menționat la punctul 2.4 al prezentei lucrări.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei terțe persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Orice imprecizie rezultată la analiza raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.



Evaluatorul proprietății



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din imobilul, identificat în HCL 569 din 27.10.2022, Anexa nr. 1, poz. 1, ce modifica HCL 137 din 28.03.2022, Anexa nr. 3, poz. Nr. 1:

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova

Nota: suprafețele expropriate vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabularii

1.3. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la **imobilul compus din teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp**, ce face parte din imobilul compus din teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter, identificat cu nr. cad. 224544 pt. teren si C1-224544 pt. constructive. Inscris in CF 224544 a loc. Craiova, situat in Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj.

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

1.4. Proprietar

Persoanele fizice BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA.

1.5. Solicitantul raportului

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

1.6. Beneficiarul raportului

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

1.7. Destinatarul raportului

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

1.8. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

Devieri de la standarde

SEV 100 pct. 60.1: “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

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

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

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

”**ART. 8(1)**Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definită astfel:

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

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

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

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justă* este *valoarea de justă* de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, Grila Notarilor Publici valabilă în anul 2022 și a legislației în vigoare.

1.9. Data evaluării

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

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

1.10. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului.

Curs valutar BNR valabil la data de 01.11.2022 1 Euro = 4,9141 lei

1.11. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 și Anexa 1 la HCL 569 din 27.10.2022;
- H.C.L. nr. 569 din 27.10.2022 și Anexa 2;
- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;

- Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPRIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022;
- Extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE 224544, UAT Craiova, nr. cerere 114941 din 19.06.2022.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea BOANGIU GEORGETA și OLARU MARIANA MONICA

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 224544, nr cerere 114930 din 18.06.2022, imobilul este liber de sarcini

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

1.12. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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

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

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

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

1. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare.
2. Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale.
3. Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
4. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este liberă de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a făcut inspecția pe proprietate în prezența reprezentanților beneficiarului și a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că înrerea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului

8. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, acestea vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **ipoteze speciale**:

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
2. Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2022. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă decât conceptul mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
4. Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a pânzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
5. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. Sursele de informare

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiză, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

1.15. Riscul evaluării

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele facute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

1.16. Clauze de confidentialitate

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

1.17. Dezvaluire și publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

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

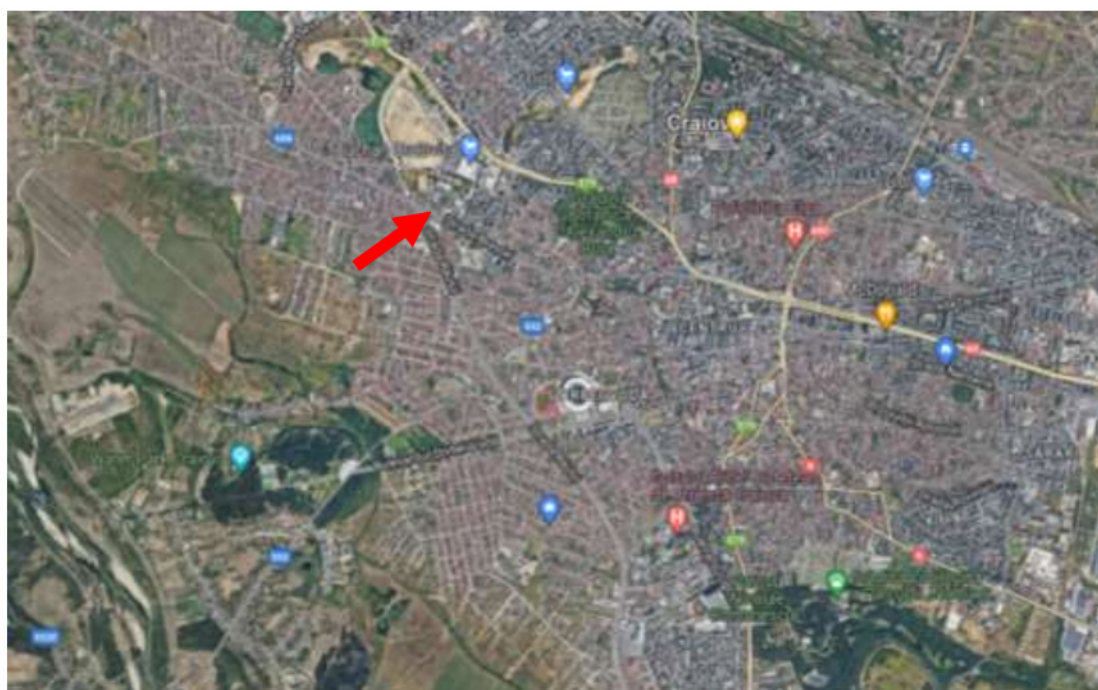
2.1. Descrierea obiectivului de investiții

<i>Denumire</i>	“Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”
<i>Lungime</i>	346.50 ml din drumul între Calea Severinului – str. Brestei, de la intersecția Calea Severinului – Bd. Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MANAGEMENT S.R.L., si partial imobile curti-constructii cu si fara constructii proprietati private / in indiviziune si partial domeniul public
<i>Folosinta actuala a terenului</i>	Partial curti-constructii/arabil, cai de circulatie
<i>Destinatia dupa PUG/PUZ</i>	Zona circulatiilor rutiere a transportului urban aferent arterelor majore de circulatii si a spatiilor verzi de aliniament complementare, spatii verzi, aliniamente, parcuri urbane, scuaruri aferente arterei de circulatie nou propusa. Suprafata teren: 217.482,00 mp, suprafata interventie drum: 16.578,94 mp

2.2. Descrierea stării tehnice a imobilului

2.2.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj





Caracterul edilitar al zonei

Tipul zonei: rezidentiala-comerciala

Utilitati edilitare

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: existentă

Rețea urbană de gaze: existentă

Rețea urbană de canalizare: existentă

Rețea urbană de telefonie: existentă

Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei

Corepunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

2.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare

Descriere cadastrala

Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter

Nr. cad.

224544 pentru teren si 224544-C1 pentru constructie

Carte funciara

224544, UAT Craiova

Imobil actual

Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter

Imobil expropriat

Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.

*Concluzii rezultate in urma
inspectiei*

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

CAPITOLUL 3

Analiza pieței imobiliare

3.1. Definiția pieței

O **piață** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

3.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

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

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

3.3. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători pentru imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

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

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

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

3.4. Analiza ofertei

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca aceștia să vândă sau să închirieze aceste proprietăți.

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

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

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

3.5. Echilibrul pieței

Având în vedere că :

- cererea înregistrează o curbă descendentă;
 - oferta înregistrează o stagnare
- se poate considera ca piața imobiliară, de tipul proprietății evaluate, a județului Gorj, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productive.

Aste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, **în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției** “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei – str. Raului – tronson 3”, și atașate la prezentul raport, analiza Celei Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi îndeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel că nu mai este adecvată această analiză.

4.2. Devieri de la standarde

SEV 100 pct. 60.1: “O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

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

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate

publică, conform **Legii 255/2010 actualizată**, raportată la expertizele întocmite de **Camera a Notarilor Publici actualizate**.

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

"ART. 8(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	3.190 lei, echivalent a 649,11 euro

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

CAPITOLUL 5

Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul nu apelează la altă abordare, urmând ca la evaluarea proprietății să se țină cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste și documente furnizate de către client ;
- identificarea și analiza amplasamentului, în urma inspecției realizate împreună cu reprezentantul clientului și al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior)

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

Nume proprietar	BOANGIU GEORGETA si OLARU MARIANA MONICA
Imobil expropriat conform HCL nr. 137/2022 + Anexa, modificata cu HCL 569/27.10.2022 + Anexa nr. 1	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 11 mp.
Imobil actual	Teren cu suprafata de 442 mp din acte si 483 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 155 mp, cu regim de inaltime parter
Adresa imobil	Mun Craiova, Str Brestei, Nr. 196 (fost nr. 202), Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	224544 pentru teren
Carte Funciara	224544 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (59,01 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	3.190 lei, echivalent a 649,11 euro

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



t
u

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

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



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

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

Tel.: +(40)251.412.157;

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

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



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

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

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

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

Notă:

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

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

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

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

Notă:

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

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

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


Notar public,
ILIE VICTOR FLOREA

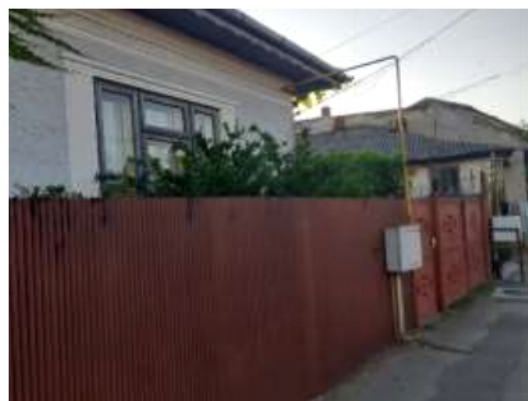
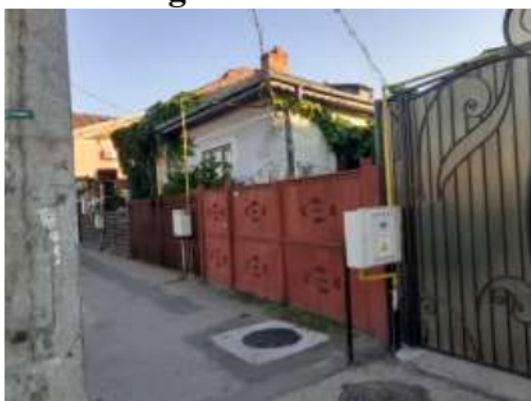
Preșe

ci Craiova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 185770 din 24.10.2022 si Anexa 1 la HCL;
- Nota de comanda nr. 707643 din 27.06.2022;
- H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 137 din 28.03.2022;
- Anexa nr. 3 la HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 224544 UAT Craiova, nr. cerere 114930 din 18.06.2022;
- Extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE 224544, UAT Craiova, nr. cerere 114941 din 19.06.2022



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 24.10.2022

Notă Comandă

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

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

Ținând cont de Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la actualizarea rapoartelor de evaluare conform anexei la prezenta notă de comandă.

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

Lista de difuzare a documentului:

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

LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE

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

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

HOTĂRÂREA NR.569

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului de investiții “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei-str. Râului-tronson 3”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.179800/2022, raportul nr.182151/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183873/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului de investiții “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei-str. Râului-tronson 3” și avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.137/2022 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului de investiții “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei-str. Râului-tronson 3”, în sensul actualizării listei proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și modificării amplasamentului lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții, conform anexelor nr. 1 și nr. 2 care fac parte din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
SERVICIU PATRIMONIU

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

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

Intocmit:
TUȚĂ Cosmin-Radu





DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 107643/ 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.137/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei-str. Râului-tronson 3”.

Conform art. 5, se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.

La Art.6 se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 3 care face parte integrantă din hotărâre, iar la Art.7 se prevede că, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea proprietăților identificate în anexa 3 la HCL nr. 137/2022, în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii antementionate.

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

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

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.137

privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului de investiții
“Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei-str.
Râului-tronson 3”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.53239/2022, raportul nr.59561/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.59704/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului de investiții “Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei-str. Râului-tronson 3” și avizele nr.11/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.11/2022 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.11/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de fezabilitate referitor la obiectivul de investiții „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului -tronson 3”, având următorii indicatori tehnico-economici:

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

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

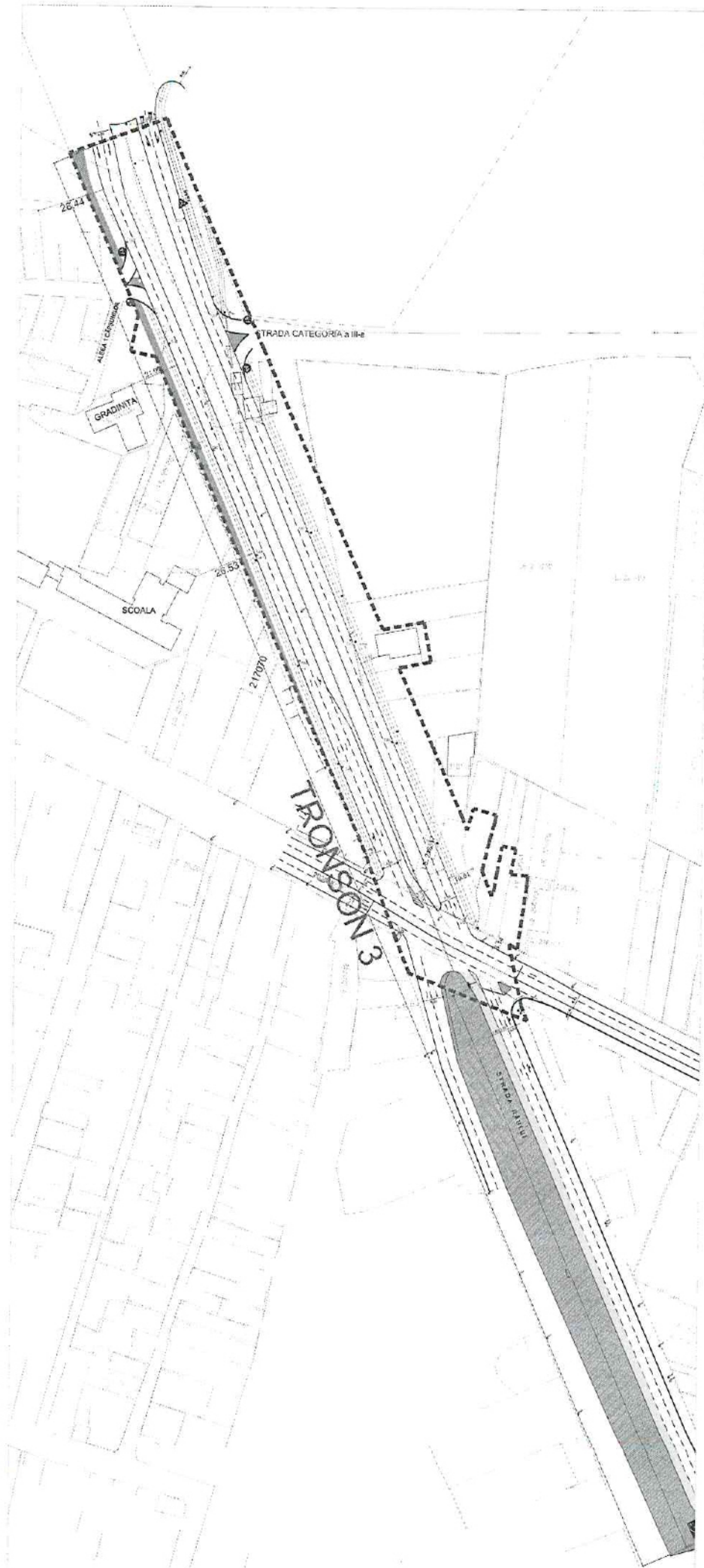
Art.2. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor de „Construire drum de legătură, categoria a II-a, Calea Severinului-str. Brestei de la intersecția Calea Severinului – Bulevardul Tineretului până la intersecția str. Brestei – str. Râului – tronson 3”.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.137/2022**LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE**

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț Cosmin PÎRVULESCU**



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 224544 Craiova

Nr. cerere	114930
Ziua	18
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116641716



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

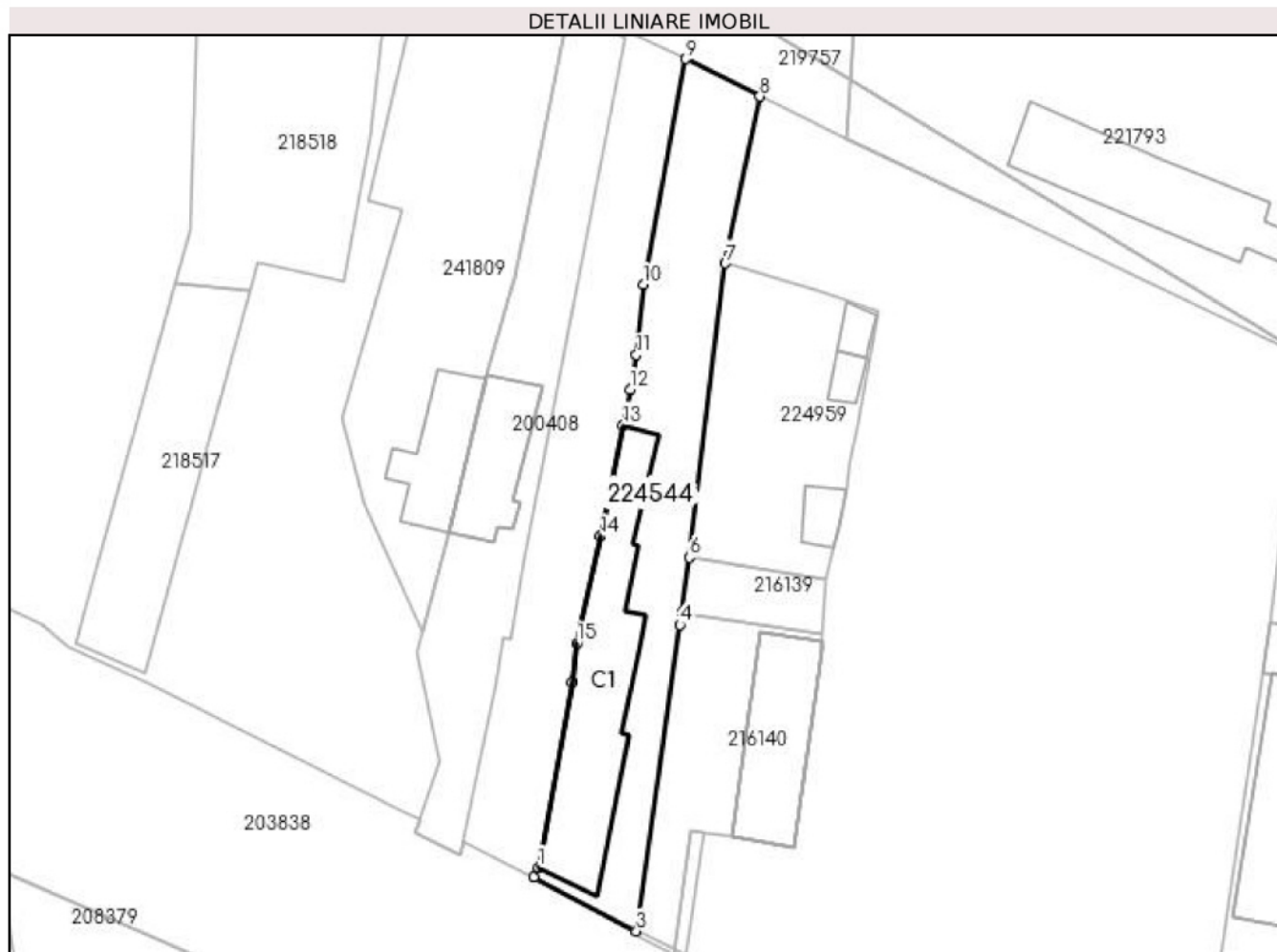
C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

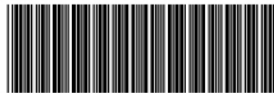
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

18/06/2022, 15:38

Cod verificare



100116641947

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

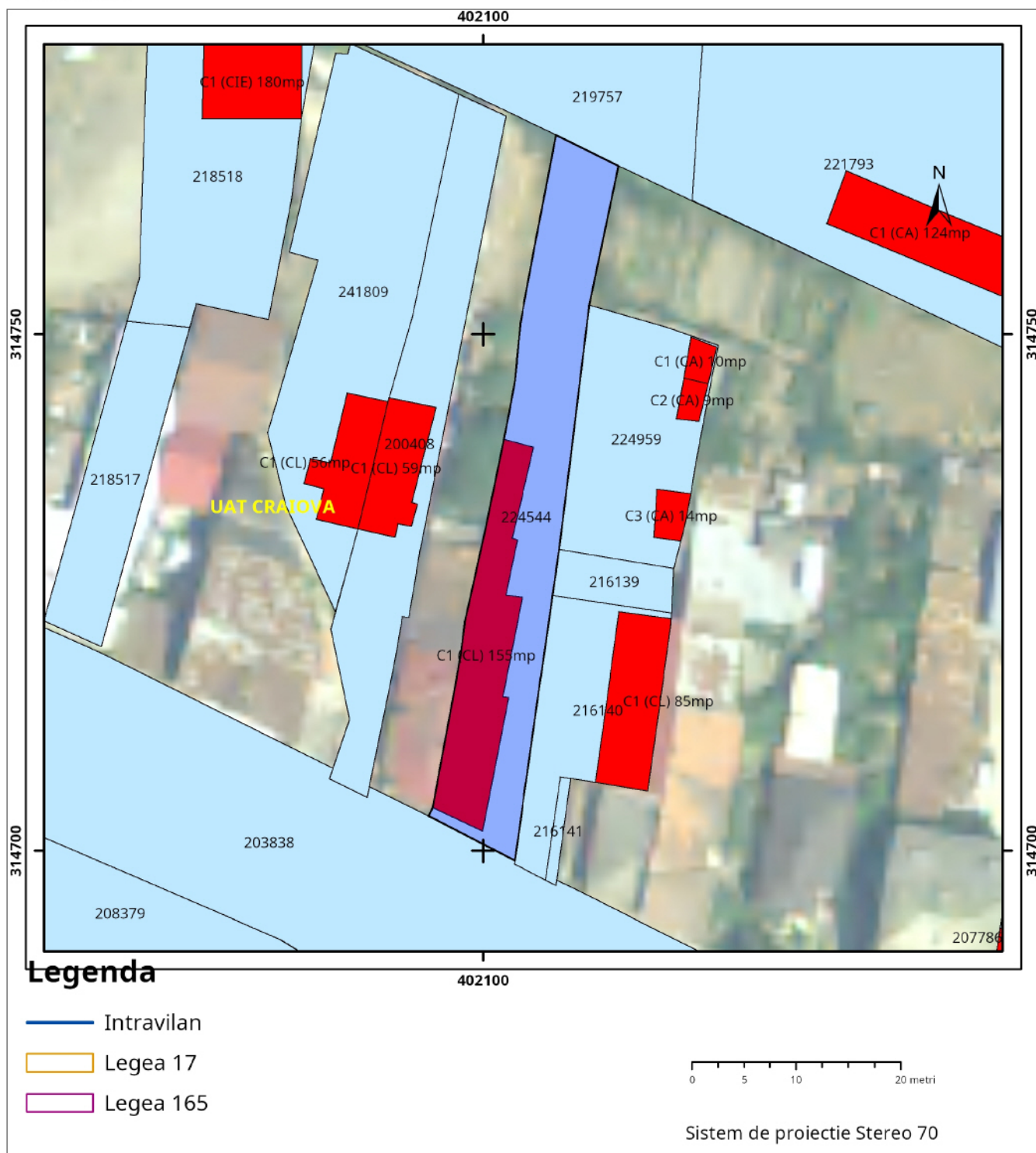
Nr.cerere	114941
Ziua	19
Luna	06
Anul	2022

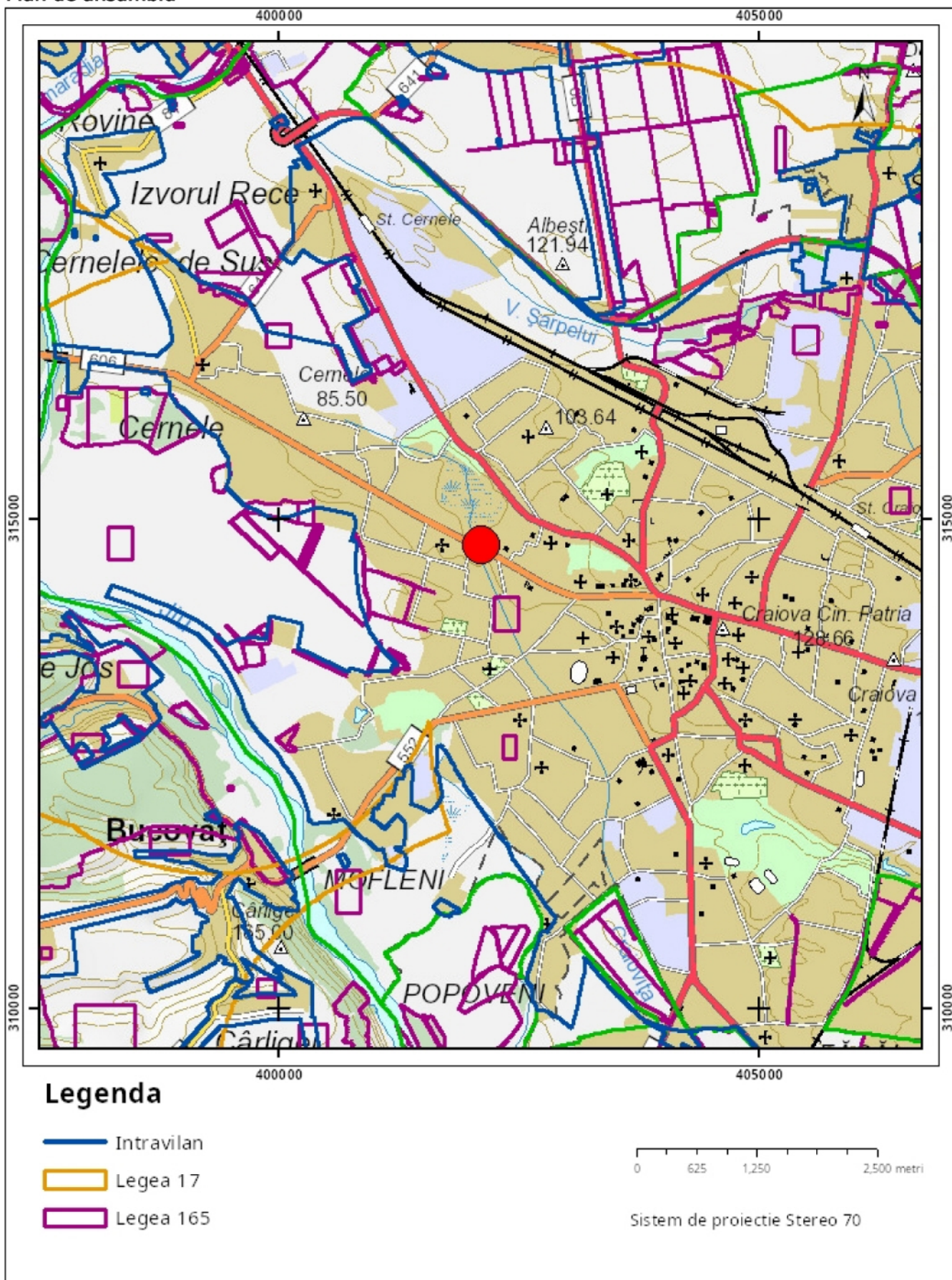
Teren: 483 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 483mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

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



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

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

Tel.: +(40)251.412.157;

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

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



Nr. 2956/07.09.2022

Către,

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.

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

Craiova, jud. Dolj

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

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

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

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

Notă:

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

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

Notă:

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

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

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



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

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

Tel.: +(40)251.412.157;

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

E-mail: cnpcraiova@yahoo.com



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

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

- independent – **2070 lei/m.p.a.u.**

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

Notă:

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

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

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

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

Notă:

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

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

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



Președii

ii ova

Director general,
Cumpănașu Ilie Iulian

Întocmit,
Bică Lucia Mihaela

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	in bloc de locuinte	
	LE/M.P.A.U.	independent LE/M.P.A.U.
Zona A0	5,750	3,450
Zona A1	5,060	3,100
Zona A2	4,830	2,875
Zona A3	4,715	2,415
Zona B	4,370	2,070
Zona C si Zona industriala Vest		1,600
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)		1,035

Nota

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

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

LE/M.P.A.U.

Zona A0	-
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona industriala Sud	690
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantiere, platforme, etc.)

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

Nota. Valorile pentru spatii comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

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

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

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

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

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

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



