

<b>EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <b>F16/693/2008: CUI 24317899</b> <b>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</b> <b>Tel: 0728977411; 0766444770</b> <b>e-mail: pfablanariu@gmail.com</b>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2023040705</b>	<b>din</b>	<b>07.04.2023</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>115271</b>	<b>din</b>	<b>06.04.2023</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

<b>Nume proprietar actual</b>	
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 1021,00 mp,
<b>Imobil actual din care face parte</b>	Teren intravilan intravilan arabil, cu suprafata de 3732 mp din acte si 3732 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Vânătorii de Munte, nr. 5 fost Cavaleriei, nr.37, fost T27 P25, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Nr. cad.</b>	251976
<b>Carte Funciara</b>	251976
<b>UAT</b>	Craiova

**OBIECTIV DE INVESTITII:** "Modernizare str. Vanatori de Munte"

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

**UTILIZATOR DESMENAT:** 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

**-2023-**

## **SCRISOARE DE INAINTARE**

**Catre:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 115271 din 06.04.2023, 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 07.04.2023.

Etapetele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspectia 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 suprafața de 1021,00 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de 3732 mp din acte și 3732 mp din măsurători, identificat cu nr., cad. 251976, înscris în Creața Funciara nr. 251976 UAT Craiova, situat în Mun. Craiova, str. Vânătorii de Munte, nr. 5 fost Cavaleriei, nr.37, fost T27 P25, 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. –  
EVALUARI INTREPRINDERI, PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE**

Valoarea justa de despagubire in vederea expropriarii estimata pentru imobilul ce face obiectul evaluarii, *identificat la poz. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 150 din 30.03.2023*, se estimeaza tinând cont de *“Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt si Mehedinti, valabile incepand cu anul 2023”*, obtinându-se urmatoarele valori:

<b>Nume proprietar actual</b>	
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 1021,00 mp,
<b>Imobil actual din care face parte</b>	3732 mp din acte si 3732 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Vânătorii de Munte, nr. 5 fost Cavaleriei, nr.37, fost T27 P25, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Nr. cad.</b>	251976
<b>Carte Funciara</b>	251976
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoarea unitara conform <i>Studiului de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare valabila incepand cu anul 2023 (anexa A8)</i></b>	Teren = 120,00 lei/mp (24,31 euro/mp)
<b>Valoarea justa de despagubire (in vederea expropriarii)</b>	<b>122.520,00 lei, echivalent a 24.816,69 euro</b> (1021,00 mp X 120,00 lei/mp = 122.520,00 lei, echivalent cu, 1021,00 mp X 24,31 euro/mp = 24.816,69 euro)

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

*2. Valoarea justa de despagubire in vederea expropriarii pentru lucrari de utilitate publica, estimata nu contine cheltuieli notariale si cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de catre expropriator.*

Cu consideratie,  
Mihail Dumitru Blan



## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUARII</b>	<b>5</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>8</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI SI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	10
1.7. OBIECTIVUL DE INVESTITII	11
1.8. SCOPUL EVALUARII	11
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022	11
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.11. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	12
1.11.1. <i>Etapele parcurse in procesul de documentare</i>	12
1.11.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	13
1.11.3. <i>Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare si legislatia in vigoare</i>	13
1.11.4. <i>Legislatie specifica aplicabila scopului evaluarii si a tipului de valoare utilizat</i>	13
1.11.5. <i>Restrictii/limitari ale procesului de documentare</i>	13
1.12. SURSELE DE INFORMARE	14
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	14
1.13.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.13.2. <i>Ipoteze speciale</i>	15
1.14. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE</b>	<b>17</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE	17
2.1.1. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	17
2.1.2. <i>Descrierea proprietatii imobiliare</i>	18
<b>3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>19</b>
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVA	20
3.4. CEREREA SOLVABILA	20
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZISA</b>	<b>22</b>
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. <i>Devieri de la standarde</i>	22
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>25</b>
<b>ANEXE</b>	<b>27</b>

## SINTEZA EVALUARII

<b>Evaluator</b>	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul in Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, judetul Dolj, inregistrata la Oficiul registrului Comertului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentata de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si persoana fizica URSU TIBERIU ALEXANDRU
<b>Proprietar</b>	Imobilul apartine URSU TIBERIU ALEXANDRU
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comanda nr. 115271 din data de 06.04.2023
<b>Data raportului</b>	07.04.2023
<b>Data inspectiei</b>	Inspectia s-a realizat in data de 07.04.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
<b>Data evaluarii</b>	07.04.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluarii, 07.04.2023</b>	1 Euro = 4,9370 lei
<b>Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii</b>	Imobilul compus din terenul intravilan, in suprafata de 1021,00 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafata de 3732 mp din acte si 3732 mp din masuratori, identificat cu nr., cad. 251976, in scris in Cateea Funciara nr. 251976 UAT Craiova
<b>Adresa proprietatii</b>	Mun. Craiova, str. Vânătorii de Munte, nr. 5 fost Cavaleriei, nr.37, fost T27 P25, jud. Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Teren intravilan arabil
<b>Obiectivul de investitii</b>	Prin HCL nr. 150 din 30.03.2023, art. 1, se aproba declararea de utilitate publica de interes local a lucrarilor pentru realizarea obiectivului de investitii "Modernizare str. Vanatori de Munte".  Prin aceeasi hotarare, la art. 2, se aproba amplasamentul lucrarii de utilitate publica de interes local pentru realizarea obiectivului de investitii "Modernizare str. Vanatori de Munte", conform planului de situatie prevazut in anexa nr. 1 care face parte integranta din prezenta hotarare.
<b>Scopul evaluarii</b>	Prezentul raport de evaluare a fost elaborat in scopul asistarii beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despagubire, in vederea expropriarii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluarii, pentru realizarea obiectivului de investitii "Modernizare str. Vanatori de Munte"</i> .

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

	<p>de catre Municipiul Craiova.</p> <p>Valoarea estimata pentru imobilul ce face obiectul evaluarii va fi utilizata in <u>scopul declarat</u> si nu vor putea fi folosite de catre alte persoane si in alte scopuri</p>
<p><b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</b></p>	<p><i>SEV 100 pct. 60.1:</i> “O „<i>deviere de la standarde</i>” reprezinta o situatie in care <i>trebuie</i> urmate cerinte legislative particulare, de reglementare sau ale altor autoritati, cerinte care nu corespund unora dintre cerintele cuprinse in SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, in sensul ca, pentru a asigura conformitatea evaluarii cu SEV, <i>evaluatorul trebuie</i> sa respecte cerintele juridice, de reglementare si pe cele ale altor autoritati adecvate <i>scopului si jurisdicției</i> evaluarii. <i>Evaluatorul poate</i> declara in continuare ca <i>evaluarea</i> a fost efectuata in conformitate cu SEV, atunci când exista devieri de la standarde in astfel de circumstante.”</p> <p><i>SEV 100 pct. 60.2:</i> „Cerinta de deviere de la SEV, urmare a cerintelor legislative, de reglementare sau cerintelor altor autoritati corespunzatoare scopului si jurisdicției evaluarii, prevaleaza asupra tuturor celorlalte cerinte ale SEV.”</p>
<p><b>Tipul valorii estimate</b></p>	<p>Tinând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 si 60.2, se estimeaza o valoare in vederea unei juste despagubiri (valoarea justa de despagubire) in vederea exproprierii pentru lucrari de utilitate publica, conform <b>Legii 255/2010 actualizata</b>, raportata la expertizele intocmite de <b>Camera a Notarilor Publici actualizate</b>.</p> <p>Pentru estimarea valorii juste de despagubire in vederea exproprierii pentru lucrari de utilitate publica, conform <b>Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, ART. 8:</b></p> <p><i>”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind <u>Codul fiscal</u>, cu modificarile si completarile ulterioare.</i></p> <p><i>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispozitia expropriatorului expertizele prevazute la alin. (1).</i></p> <p><i>ART. 8(3)In aplicarea dispozitiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Nationala a Notarilor Publici din România va pune la dispozitia evaluatorului, la cerere, expertizele intocmite de camerele notarilor publici</i></p> <p>Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 si legislatia de expropriere.</p> <p>Valoarea justa este definite astfel:</p> <p><b>„I. Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarâte, care reflecta interesele acelor parti. Pentru utilizare in raportari financiare in baza Standardelor Internationale de Raportare Financiara, valoarea justa are o semnificatie diferita.”</b></p>

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

	<p><b>„II. In IFRS 13 „Valoarea justa este pretul care ar fi incasat pentru vânzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzactie reglementata între participantii de pe piata, la data evaluarii.”</b></p> <p>Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, <i>valoarea justa</i> poate fi diferită de <i>valoarea de piata</i>. <i>Valoarea justa</i> cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, <i>valoarea de piata</i> cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piata, să nu fie luat în considerare</p> <p>Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justa este valoarea de justa 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 publice 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.</p> <p><i>Valoarea de piata</i> 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(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</p>
<b>Valori rezultate</b>	<p style="text-align: center;"><b>122.520,00 lei, echivalent a 24.816,69 euro</b></p> <p style="text-align: center;">(1021,00 mp X 120,00 lei/mp = 122.520,00 lei, echivalent cu, 1021,00 mp X 24,31 euro/mp = 24.816,69 euro)</p>

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
**Blanariu Mihail-Dumitru**

**Evaluatorul proprietatii**



Evaluator autorizat  
**Blanariu Mihail-Dumitru**

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispozitie, si sub aceasta rezerva, certificam urmatoarele:

Evaluarea a fost efectuata de persoana care semneaza ca evaluator al proprietatii iar conformitatea fata de respectarea procedurilor interne este verificata de celelalte persoane semnatare. Mentionam ca in cazul prezentei evaluari, evaluatorul proprietatii este BLANARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entitatii BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea si inspectia proprietatii subiect al evaluarii.

Afirmatiile proprii ce au fost prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte; acestea se bazeaza intr-o anumita masura pe informatiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terte parti implicate in cadrul activitatii de evaluare, de aceea noi am presupus ca informatiile prezentate noua de catre acestia au fost de asemenea adevarate, corecte si complete; daca astfel de informatii se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectata;

Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reiesi din evaluarea noastra care sa favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului an functie de opinia curenta.

Certificam faptul ca detinem cunostintele, informatiile necesare si experienta relevanta in practica specifica evaluarii proprietatii in cauza pentru a indeplini misiunea in mod competent.

Prin semnarea prezentei declaratii subscrise BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., in calitate de membru titular ANEVAR identificat in tabloul asociatiei cu nr. leg. 10737, certifica in deplina cunostinta de cauza ca la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate si competente sa ofere consultanta conform scopului declarat al prezentei lucrari.

In vederea realizarii raportului de evaluare s-a respectat codul de etica al profesiei si cerintele formulate de legislatia in vigoare care reglementeaza activitatea de evaluare in România.

Având in vedere cele prezentate mai sus certificam urmatoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerintelor prevazute in Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu exceptia persoanelor care au semnat mai jos prezenta declaratie nu s-a primit asistenta profesionala din partea unor terti;
- Rezultatele estimate in cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori;
- Nu exista interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu exista un interes privind partile implicate in prezenta misiune emisiune de evaluare;
- Afirmatiile, analizele, opiniile si concluziile prezentate in cadrul raportului de evaluare sunt adevarate si corecte, si reprezinta opiniile si concluziile personale ale semnatarilor,



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

considerându-le nepartinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informatiile detinute si ipotezele considerate in cadrul prezentului raport de evaluare;

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

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blanariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietatii**

Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru



## **1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **1.1. EVALUATOR**

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul in Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, judetul Dolj, inregistrata la Oficiul registrului Comertului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentata de domnul Blanariu Mihail-Dumitru

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNATI**

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si

URSU TIBERIU ALEXANDRU

**Alti utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul apartine persoanei fizice URSU TIBERIU ALEXANDRU

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI SI EVALUARII**

**Comanda/contract :** Nota de comanda nr. 115271 din data de 06.04.2023

**Data raportului:** 07.04.2023;

**Data inspectiei:** Inspectia s-a realizat in data de 07.04.2023, in prezenta utilizatorului desemnat;

**Data evaluarii:** 07.04.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 07.04.2023: 1 Euro = 4,9370 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII**

Prezentul raport de evaluare se refera la imobilul compus din terenul intravilan, in suprafata de 1021,00 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafata de 3732 mp din acte si 3732 mp din masuratori, identificat cu nr., cad. 251976, inscris in Cratea Funciara nr. 251976 UAT Craiova.

**Adresa:** Mun. Craiova, str. Vânătorii de Munte, nr. 5 fost Cavaleriei, nr.37, fost T27 P25, jud. Dolj

**Utilizarea actuala:** Teren intravilan arabil

## **1.7. OBIECTIVUL DE INVESTITII**

Prin HCL nr. 150 din 30.03.2023, art. 1, se aproba declararea de utilitate publica de interes local a lucrarilor pentru realizarea obiectivului de investitii "Modernizare str. Vanatori de Munte".

Prin aceeași hotarare, la art. 2, se aproba amplasamentul lucrării de utilitate publica de interes local pentru realizarea obiectivului de investitii

"Modernizare str. Vanatori de Munte", conform planului de situatie prevazut in anexa nr. 1 care face parte integranta din prezenta hotarare

## **1.8. SCOPUL EVALUARII**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat in scopul asistarii beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despagubire, in vederea expropriarii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluarii, pentru realizarea obiectivului de investitii "Modernizare str. Vanatori de Munte", de catre Municipiul Craiova.

Valoarea estimata pentru imobilul ce face obiectul evaluarii va fi utilizata in scopul declarat si nu vor putea fi folosita de catre alte persoane si in alte scopuri

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

**SEV 100 pct. 60.1:** "O „*deviere de la standarde*” reprezinta o situatie in care *trebuie* urmate cerinte legislative particulare, de reglementare sau ale altor autoritati, cerinte care nu corespund unora dintre cerintele cuprinse in SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, in sensul ca, pentru a asigura conformitatea evaluarii cu SEV, *evaluatorul trebuie* sa respecte cerintele juridice, de reglementare si pe cele ale altor autoritati adecvate *scopului* si *jurisdicției* evaluarii. *Evaluatorul poate* declara in continuare ca *evaluarea* a fost efectuata in conformitate cu SEV, atunci când exista devieri de la standarde in astfel de circumstante."

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

## **1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII**

Tinând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 si 60.2, se estimeaza o valoare in vederea unei juste despagubiri (valoarea justa de despagubire) in vederea expropriarii pentru lucrari de utilitate publica, conform **Legii 255/2010 actualizata**, raportata la expertizele intocmite de **Camera a Notarilor Publici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despagubire in vederea expropriarii pentru lucrari de utilitate publica, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate)**, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor **obiective de interes national, judetean si local, ART. 8:**

*"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si 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 Nationala a Notarilor Publici din România va pune la dispozitia evaluatorului, la cerere, expertizele intocmite de camerele notarilor publici*

Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR care sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 si legislatia de expropriere.

Valoarea justa este definite astfel:

***„I. Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunostinta de cauza si hotarâte, care reflecta interesele acelor parti. Pentru utilizare în raportari financiare în baza Standardelor Internationale de Raportare Financiara, valoarea justa are o semnificatie diferita.”***

***„II. In IFRS 13 „Valoarea justa este pretul care ar fi incasat pentru vânzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzactie reglementata între participantii de pe piata, la data evaluarii.”***

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare in situatii financiare, *valoarea justa* poate fi diferita de *valoarea de piata*. *Valoarea justa* cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti identificate, luând in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Aceasta, de obicei, este aplicata in context judiciar. Pe de alta parte, *valoarea de piata* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, *valoarea justa* este *valoarea de justa de despagubire* si va fi exprimata, la cererea beneficiarului, atât in lei cât si in euro. Pentru estimarea valorii, având in vedere tipul proprietatii de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2017, exceptie de la Standardele Internationale 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 si GEV 630.

*Valoarea de piata* se defineste, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind ***„suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere”***

## **11. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII**

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

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

- Analiza documentelor si informatiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitarii ferme sau cu ocazia inspectiei, pentru evaluare proprietatii imobiliare subiect;
- Preluarea informatiilor din teren cu ocazia inspectiei – informatii referitoare la proprietatea evaluata si infomratii cu privire la eventuale imobile aflate in vânzare si/sau de inchiriat din vecinatate;

- 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. 115080 din 06.04.2023;
- H.C.L. nr. 150 din 30.03.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. NR. 150 DIN 30.03.2023, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 150 din 30.03.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare str. Vanatori de Munte”;
- H.C.L. nr. 209 din 27.05.2010, aprobare P.U.Z. "ROMANESCU-HIPODROM";
- Extras de carte funciara informativa nr. 252976 UAT Craiova;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023”.

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

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

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

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

*Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

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

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

- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspectiei;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu exceptia celor mentionate in mod express in continutul raportului de evaluare.

## **1.12. SURSELE DE INFORMARE**

In plus fata de informatiile fondate de noi, ne-am bazat pe informatiile obtinute din partea dumneavoastra si alte surse, mentionate in anexe.

Pentru a compensa partial elemente de incertitudine legate de piata netransparenta, ne-am securizat un numar de instrumente specifice disponibile pe piata locala si regionala printre care:

- utilizam informatii pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea si ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificam ofertele publicate de vânzatori in site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.

In afara de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre si parteneri (piete de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) si in managementul proprietatii, implicate direct in piata specifica. In relatia cu aceste colaborari analizam de fiecare data daca exista conflicte de interese pentru gestionarea corespunzator proiectului.

Tipic evaluarilor realizate in Romania, folosim, si informatiile colectate de la terti, cum ar fi: alti brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

In plus fata de acestea, ne bazam pe norme si normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietatilor Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de catre ANEVAR); Legislatia in vigoare (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 150 din 30.03.2023, Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, Hotararea Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, Hotararea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Codul Civil cu modificarile si completarile ulterioare).

## **1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.13.1. Ipoteze**

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit avandu-se in vedere urmatoarele ipoteze:

- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot aparea ulterior evaluarii si pot influenta opiniile si rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune in cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, utilizate si urbanism, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport. Daca ulterior se constata modificari, acestea vor fi luate in calcul la evaluarile individuale;
- Nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza;

- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar si cadastrist;
- Evaluarea se face in ipoteza stricta ca dreptul real de proprietate este valid si tranzactionabil, ca proprietatea este libera de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a facut fara prezentarea actelor de proprietate;
- S-a facut inspectia proprietatii in prezenta reprezentantilor beneficiarului. Proprietarul nu a fost de fata in momentul inspectiei. Se presupune ca intrarea pe proprietate si fotografierea a fost realizata cu acordul proprietarului;
- Suprafetele utilizate in estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 150 din 30.03.2023, privind declararea de utilitate publica si interes local a obiectivului investitiei "Modernizare str. Vanatori de Munte", si atasate la prezentul raport;
- Evaluatorul isi asuma raspunderea pentru situatia juridica si tehnica a proprietatii, strictin baza documentelor primite pâna la data acestei evaluari si a inspectiei proprietatii. In cazul in care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate in considerare in cadrul altui raport asu anexe la raportul initial.

### **1.13.2. Ipoteze speciale**

- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic actual general, in care are loc operatiunea de evaluare/ daca aceasta se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decât in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate sa aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile si pertinente in contextul imobiliar, a **legislatiei privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica** si a standardelor de evaluare impuse la data evaluarii.
- Legea expropriarii prin art. 26 precizeaza clar ca evaluarea se face respectand grila Notarilor Publici pentru anul 2023. Pentru acest motiv, evaluarea se face fara descrierea comonentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermitând o estimare a acestui disconfort.
- Evaluatorul alege sa utilizeze valoarea justa concept mai larg decât valoarea de piata, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificarile ulterioare.
- Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sa ca un raport tehnic detaliat al proprietatii, astfel informatiile depasind sfera raportului si calificarea evaluatorului.
- Detinerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da dreptul de a-l face public fara acordul scris al evaluatorului.

Raportul de evaluare si valorile estimate de catre evaluator isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata ramân neschimbate.

## **1.14. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai partilor desemnate in cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnati prezentati la punctul 3 "Utilizatori desemnati") si in scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

Este interzisa utilizarea in orice document publicat, circulara sau declaratie, precum si publicarea sub orice forma a acestui raport, integral sau partial fara acordul scris si prealabil al autorului, privind forma sau contextul in care va fi utilizat sau publicat.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare al acestuia, in sa poate fi utilizat in scop didactic.

Prezenta lucrare este protejata de legislatia dreptului de autor si reprezinta proprietatea intelectuala a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisa.

Nu este acceptata nicio responsabilitate daca acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta

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

Raportul de evaluare nu se supune unor cerinte speciale cu privire la forma si/sau continutul sau. Raportul de evaluare este de tip narativ.

Având in vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR editia 2022. Nu au fost aduse modificari de forma si continut

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blanariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietatii**

Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru





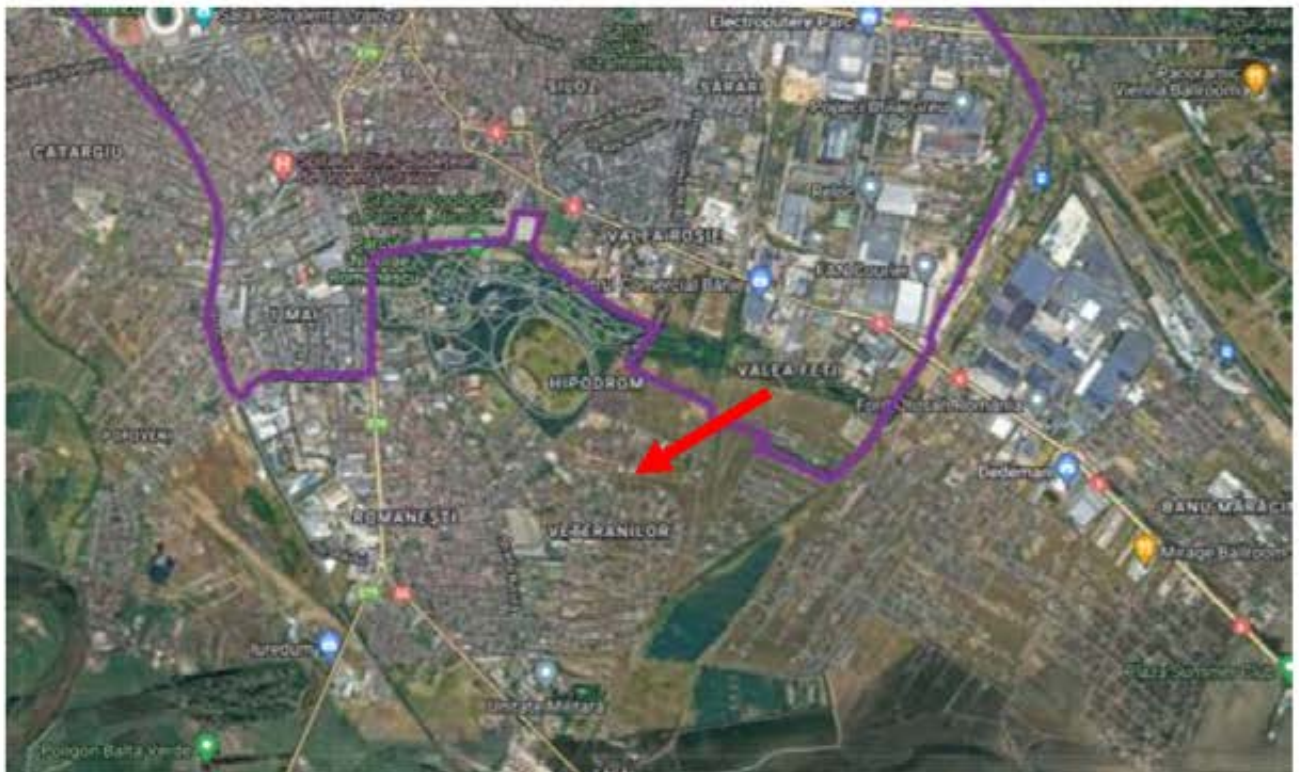
## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

Inspectia imobilului ce face obiectu evaluarii, s-a facut de catre evaluator in data de 07.04.2023, in prezenta reprezentantului proprietarului.

#### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se afla la in zona C a Mun. Craiova, str. Vânătorii de Munte, nr. 5 fost Cavaleriei, nr.37, fost T27 P25, jud. Dolj



**Nota:** exteriorul zonei violet, pana in zona localitatilor limitrofe mun. Craiova apartine zonei C;



*Caracterul edilitar al zonei*  
*Utilitati edilitare*

Tipul zonei: rezidentiala-comerciala  
 Retea urbana de energie electrica: existenta  
 Retea urbana de apa: existenta  
 Retea urbana de termoficare: existenta  
 Retea urbana de gaze: existenta  
 Retea urbana de canalizare: existenta  
 Retea urbana de telefonie: existenta  
 Retea urbana de transmisii de date: existenta

*Gradul de poluare al zonei*  
*Ambient*

Corespunzator traficului auto  
 Linistit

**2.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare**

*Imobil expropriat*

1021,00 mp

*Imobil actual din care face parte*

Teren intravilan intravilan arabil, cu suprafata de 3732 mp din acte si 3732 mp din masuratori

*Nr. cad.*

251976

*Carte funciara*

251976, UAT Craiova

*Zona de amplasament*

Zona C

*Categoria de folosinta*

Teren intravilan curti constructii

*Concluzii rezultate in urma inspectiei*

Terenul este partial imprejmuit cu gard de beton si gard de sarma. Terenul se suprapune partial cu str. Vanatori de Munte si str. infanteriei

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

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

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

Cumparatorii si vânzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vânzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

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

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietatii.

Astfel, tinând cont de specificul zonei (preponderent mixta) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosinta, situate in, zona mediana a mun. Craiova. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zona mediana

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.

In analiza acestei pietei am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

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

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

Orasul Craiova este situat in centrul regiunii istorice Oltenia, intr-o zona de relief relativ joasa de câmpie, făcând parte din intinsa Câmpie Româna. Mai exact, Craiova este asezata in Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se afla orasul este de 100 m inaltime. Clima din orasul Craiova este temperat-continentala de câmpie cu puternice influente venite dinspre Marea Mediterana datorita situarii orasului in sudul României. Datorita acestui fapt, verile sunt lungi, calduroase si uscate, iar iernile blânde si scurte. Temperatura medie anuala este de 11-12° C. Orasul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din tara, lacurile Balta Craioveitei si Izvorului aflându-se pe teritoriul sau.

Numele orasului Craiova are doua origini. Prima este data de cuvântul slavon Krajl care inseamna Crai, Craiova inseamnând „natiune sau tinut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioada de timp. Ca multe alte orase ale României, Craiova este un oras cu o istorie pe cât de bogata si interesanta, pe atât de complicata. Daca pe teritoriul actual al Craiovei s-a intemeiat o asezare romana (Pelendava) cu câteva secole I.Hr., numele actual a fost pus in folosinta abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost si este cel mai important centru cultural, istoric si economic din zona. Populatia a crescut treptat de la 4.000 de locuitori in secolul XVIII pâna la 300.000 in secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat in sudul României, pe malul stâng al Jiului, la iesirea acestuia din regiunea deluroasa, la o altitudine cuprinsa intre 75 si 116 m. Craiova face parte din Câmpia Româna, mai precis din Câmpia Olteniei care se intinde intre Dunare, Olt si podisul Getic, fiind strabatuta prin mijloc de Valea Jiului. Orasul este asezat aproximativ in centrul Olteniei, la o distanta de 227 km de Bucuresti si 68 km de Dunare. Forma orasului este foarte neregulata, in special spre partea vestica si nordica, iar interiorul orasului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat in 2011, populatia municipiului Craiova se ridica la 269.506 locuitori, in scadere fata 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 populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodoxi (91,03%). Pentru 8,11% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala.

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

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

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

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

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

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

### **3.4. CEREREA SOLVABILA**

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 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 piața, se poate afirma ca la acest moment piața este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent

## **4 EVALUAREA PROPRIUZISA**

### **4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicarii abordarilor in evaluare.

Conform Standardelor Internationale de Evaluare (SEV), conceptul de „cea mai buna utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate”. Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;  
Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie sa fie:

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maximproductive.

Aeste criteria trebuie urmarite cu strictete in cazul unei investitii imobiliare.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternative de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire siva genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare

Tinând cont de scopul evaluarii, estimarea valorii juste de despagubire, **in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS) ed. 2013 si Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, si legislatia in vigoare, aferente obiectivului investitii "Modernizare str. Vanatori de Munte", si atasate la prezentul raport, analiza Cele Mai Bune Utilizari nu este aplicabila.**

Chiar daca proprietatea se afla in C.M.B.U. la data evaluarii, fiind vorba de lucrari de utilitate publica, nu vor fi indeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel ca nu mai este adecvata aceasta analiza

### **4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE**

#### **4.2.1. Devieri de la standarde**

*SEV 100 pct. 60.1:* “O „*deviere de la standarde*” reprezinta o situatie in care *trebuie* urmate cerinte legislative particulare, de reglementare sau ale altor autoritati, cerinte care nu corespund unora dintre cerintele cuprinse in SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, in sensul ca, pentru a asigura conformitatea evaluarii cu SEV, *evaluatorul trebuie* sa respecte cerintele juridice, de reglementare si pe cele ale altor autoritati adecvate *scopului si jurisdicției* evaluarii. *Evaluatorul poate* declara in continuare ca *evaluarea* a fost efectuata in conformitate cu SEV, atunci când exista devieri de la standarde in astfel de circumstante.”

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

Tinând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 si 60.2, se estimeaza o valoare in vederea unei juste despagubiri (valoarea justa de despagubire) in vederea expropriării pentru lucrari de utilitate publica, conform **Legii 255/2010 actualizata**, raportata la expertizele intocmite de **Camera a Notarilor Publici actualizate**.

Pentru estimarea valorii juste de despagubire in vederea expropriării pentru lucrari de utilitate publica, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate)**, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizării unor obiective de interes national, judetean si local, **ART. 8:**

*”ART. 8(1)Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si 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 Nationala a Notarilor Publici din România va pune la dispozitia evaluatorului, la cerere, expertizele intocmite de camerele notarilor publici*

**Valoarea justa de despagubire in vederea expropriării estimata pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 150 din 30.03.2023, se estimeaza tinând cont de “Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt si Mehedinti, valabile incepand cu anul 2023”, obtinându-se urmatoarele valori:**

<b>Nume proprietar actual</b>	URSU TIBERIU ALEXANDRU
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 1021,00 mp,
<b>Imobil actual din care face parte</b>	3732 mp din acte si 3732 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Vânătorii de Munte, nr. 5 fost Cavaleriei, nr.37, fost T27 P25, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Nr. cad.</b>	251976
<b>Carte Funciara</b>	251976
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoarea unitara conform Studiului de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare valabila incepand cu anul 2023(anexa A8)</b>	Teren = 120,00 lei/mp (24,31 euro/mp)
<b>Valoarea justa de despagubire (in vederea expropriării)</b>	<b>122.520,00 lei, echivalent a 24.816,69 euro</b>

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

	(1021,00 mp X 120,00 lei/mp = 122.520,00 lei, echivalent cu, 1021,00 mp X 24,31 euro/mp = 24.816,69 euro)
--	---

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

2. Valoarea justa de despagubire in vederea expropriarii pentru lucrari de utilitate publica, estimata nu contine cheltuieli notariale si cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de catre expropriator

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea nu contine T.V.A;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori



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

Deoarece evaluarea prezentata este realizata tinand cont de restrictiile legislative si permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordarilor clasice de evaluare, valoarea estimata este raportata la grila Notarilor Publici valabila pe anul 2022.

Evaluatorul nu apeleaza la alta abordare, urmând ca la evaluarea proprietatii sa se tina cont de caracteristicile (fizice, tehnice, urbanistice etc).

Pentru evaluarea proprietatii s-au parcurs urmatoarele etape :

- documentarea, pe baza unei liste si documente furnizate de catre client ;
- identificarea si analiza amplasamentului, in urma inspectiei realizate impreuna cu reprezentantul clientului si al firmei topo-cadastrale ;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport ;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei ;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare (prezentate anterior)

**Valoarea justa de despagubire in vederea expropriarii estimata pentru imobilul ce face obiectul evaluarii, identificat la poz. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 150 din 30.03.2023, se estimeaza tinând cont de “Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt si Mehedinti, valabile incepand cu anul 2023”, obtinându-se urmatoarele valori:**

<b>Nume proprietar actual</b>	URSU TIBERIU ALEXANDRU
<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 1021,00 mp,
<b>Imobil actual din care face parte</b>	3732 mp din acte si 3732 mp din masuratori
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Vânătorii de Munte, nr. 5 fost Cavaleriei, nr.37, fost T27 P25, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Nr. cad.</b>	251976
<b>Carte Funciara</b>	251976
<b>UAT</b>	Craiova
<b>Valoarea unitara conform <i>Studiului de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare valabila incepand cu anul 2023(anexa A8)</i></b>	Teren = 120,00 lei/mp (24,31 euro/mp)

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

<b>Valoarea justa de despagubire (in vederea expropriarii)</b>	<b>122.520,00 lei, echivalent a 24.816,69 euro</b> <small>(1021,00 mp X 120,00 lei/mp = 122.520,00 lei, echivalent cu, 1021,00 mp X 24,31 euro/mp = 24.816,69 euro)</small>
--	--

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

*2. Valoarea justa de despagubire in vederea expropriarii pentru lucrari de utilitate publica, estimata nu contine cheltuieli notariale si cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se considera ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de catre expropriator.*

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoare nu contine T.V.A;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita in literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta si rezonabila a unui profesionist calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .*

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si in conformitate cu legislatia in vigoare.

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat**  
cu

## **ANEXE**

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

**Anexa 1    Calcule**

<b>Imobil expropriat</b>	Teren intravilan arabil, cu suprafata de 1021,00 mp,
<b>Adresa imobil</b>	Mun. Craiova, str. Vânătorii de Munte, nr. 5 fost Cavaleriei, nr.37, fost T27 P25, jud. Dolj
<b>Zonare Craiova</b>	Zona C
<b>Valoarea unitara conform <i>Studiului de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare valabila incepand cu anul 2023 (anexa A8)</i></b>	Teren = 120,00 lei/mp (24,31 euro/mp)
<b>Valoarea justa de despagubire (in vederea expropriării)</b>	<b>122.520,00 lei, echivalent a 24.816,69 euro</b>  (1021,00 mp X 120,00 lei/mp = 122.520,00 lei, echivalent cu, 1021,00 mp X 24,31 euro/mp = 24.816,69 euro)

**Anexa 2    Fotografii**



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comanda nr. 115080 din 06.04.2023;
- H.C.L. nr. 150 din 30.03.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. NR. 150 DIN 30.03.2023, Plan de situatie pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 150 din 30.03.2023, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare str. Vanatori de Munte”;
- H.C.L. nr. 209 din 27.05.2010, aprobare P.U.Z. "ROMANESCU-HIPODROM";
- Extras de carte funciara informativa nr. 252976 UAT Craiova;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatiilor imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt si Mehedinti, valabile incepand cu anul 2023”



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 115271/

## Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.150/30.03.2023 privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare str. Vânători de Munte”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare str. Vânători de Munte”, declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere, al lucrării de utilitate publică de interes local, lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul 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”, precum și contractul subsecvent nr.79519/06.03.2023, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la HCL nr.150/2023.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	<i>Comparație</i>
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv		
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

Lista de difuzare a documentului:

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

**HOTĂRÂREA NR.150**

**privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare str.Vânători de Munte”**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.03.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.100794/2023, raportul nr.100801/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.102989/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare str.Vânători de Munte” și avizele nr.23/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.20/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.23/2023 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. c și d, coroborat cu alin.7 lit.m, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare str.Vânători de Munte”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2023”.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.



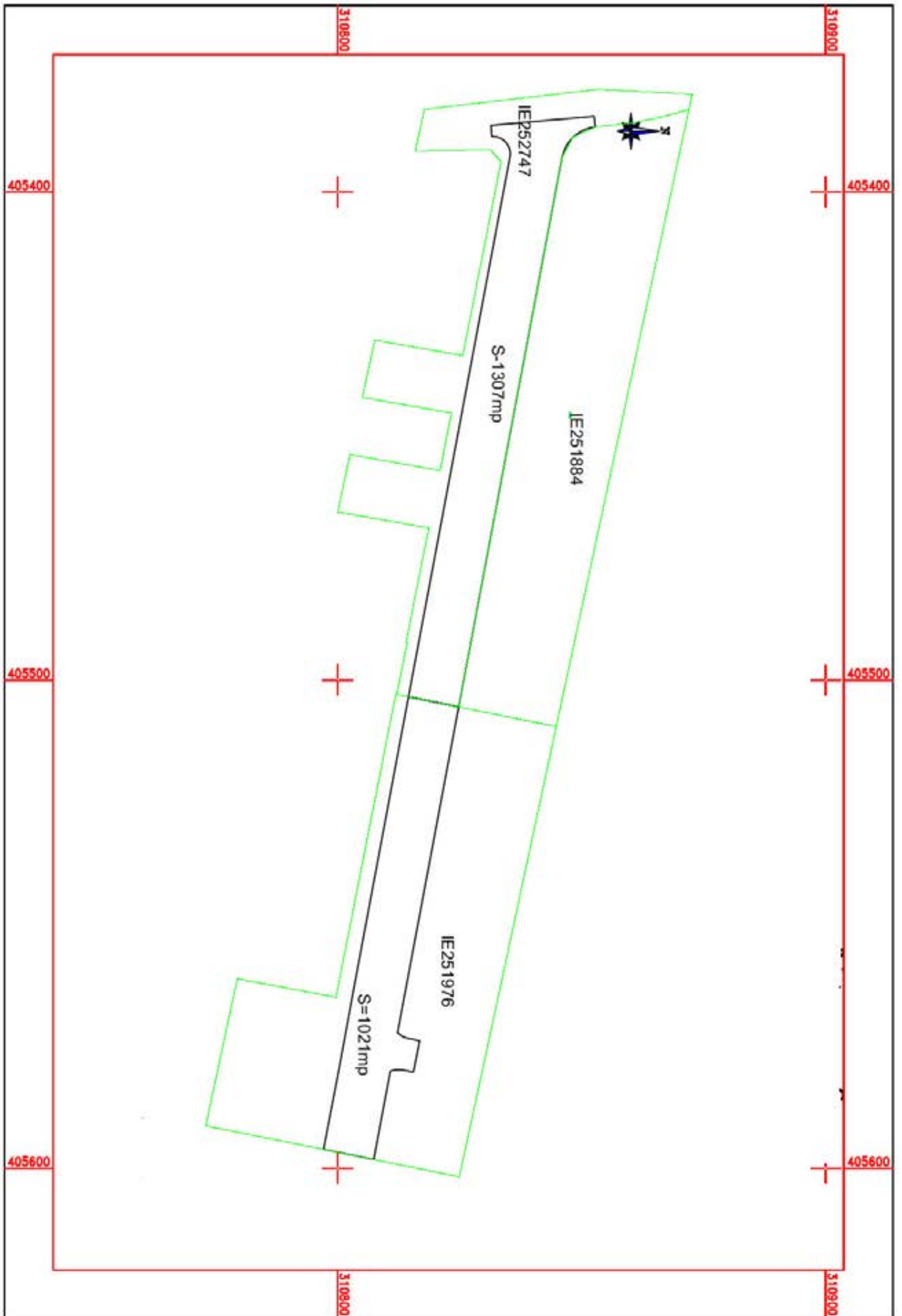
- Art.5.** Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.7.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.8.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei Municipiului Craiova, [www.primariacraiova.ro](http://www.primariacraiova.ro), potrivit legii.
- Art.9.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.10.** Se aprobă încetarea efectelor Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.284/2022 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în municipiul Craiova, str.Vânători de Munte, nr.5 și nr.285/2022 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în municipiul Craiova, Tarlaua 27, Parcela 25, modificată.
- 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**

**Octavian Sorin MARINESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Nicoleta MIULESCU**



## ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.150/2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Octavian Sorin MARINESCU

Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare str. Vânători de Munte” .

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	T27, P25		Arabil	252747	252747	Teren în suprafață de 1307 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Vânătorii de Munte, nr. 5 fost Cavaleriei, nr.37, fost T27 P25		Arabil	251976	251976	Teren în suprafață de 1021 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

## MUNICIPIUL CRAIOVA

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

#### HOTĂRÂREA NR. 209

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.05.2010.

Având în vedere raportul nr.70948/2010 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "ROMANESCU - HIPODROM" și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.75, 76, 77, 79, 80/2010;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, aprobată prin Legea nr.242/2009;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.c, art.45 alin.2 lit.e și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

#### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "ROMANESCU - HIPODROM" și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

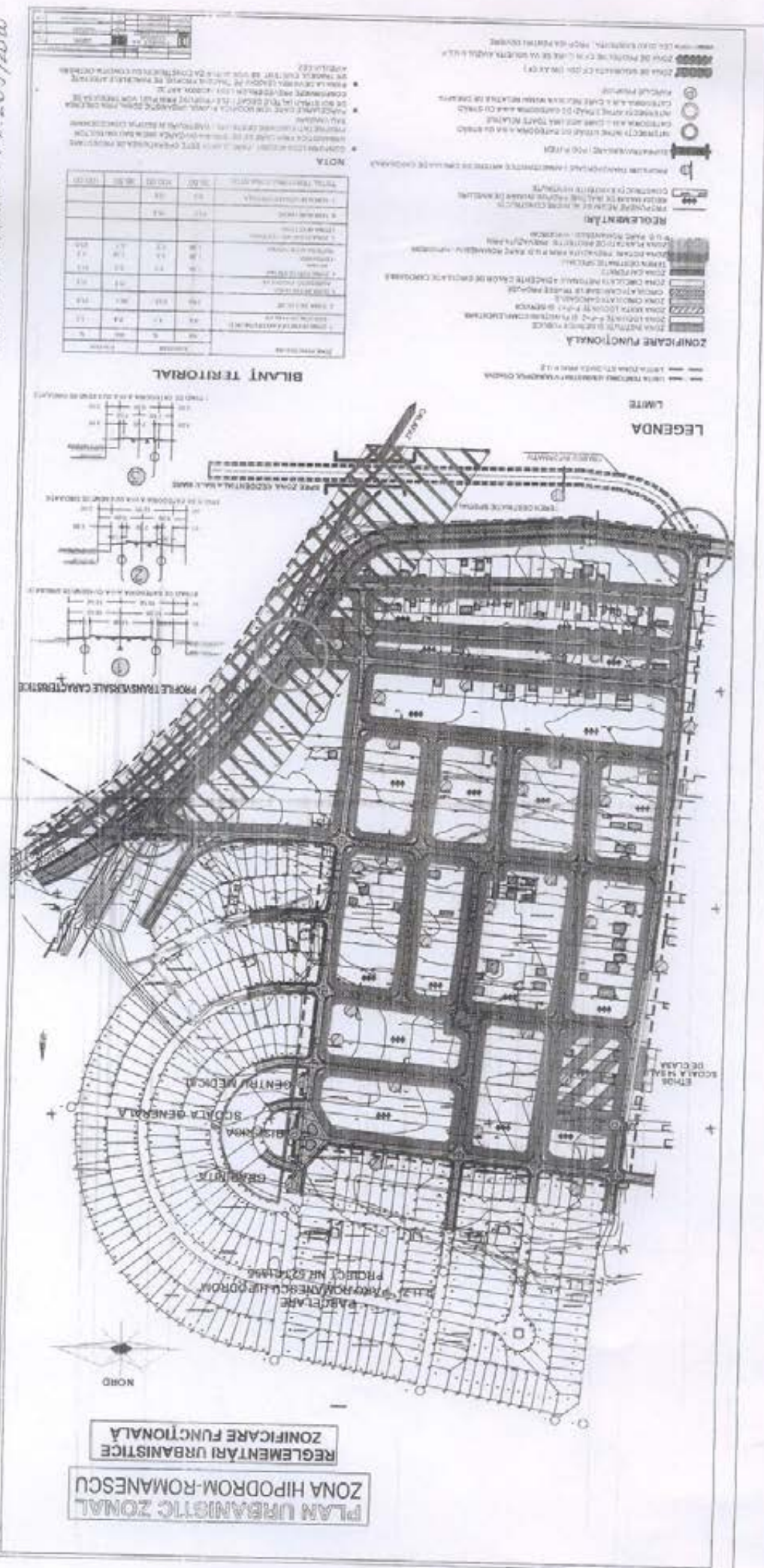
**Dorel Cosmin MARINESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**

**Nicoleta MIULESCU**

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR. 209/2010



PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA HIPODROM-ROMANESCU  
REGLEMENTARI URBANISTICE  
ZONIFICARE FUNCTIONALA

**BILANT TERITORIAL**

Tipul Teritoriului (m <sup>2</sup> )	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Procentaj (%)
1. Teritoriul construit	117	0.8
2. Teritoriul verde	117	0.8
3. Teritoriul acoperit cu apă	117	0.8
4. Teritoriul liber	117	0.8
5. Teritoriul rezervat	117	0.8
6. Teritoriul neclassificat	117	0.8
7. Teritoriul total	117	0.8

**NOTA**

- 1. Teritoriul construit este reprezentat prin linii negre de grosime variabilă.
- 2. Teritoriul verde este reprezentat prin linii punctate.
- 3. Teritoriul acoperit cu apă este reprezentat prin linii punctate cu cercuri mici.
- 4. Teritoriul liber este reprezentat prin linii punctate.
- 5. Teritoriul rezervat este reprezentat prin linii punctate.
- 6. Teritoriul neclassificat este reprezentat prin linii punctate.
- 7. Teritoriul total este reprezentat prin linii punctate.

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- 1. Zona rezidențială unică (UR)
- 2. Zona rezidențială de familie (URF)
- 3. Zona rezidențială de tip bloc (URB)
- 4. Zona rezidențială de tip apartament (URA)
- 5. Zona rezidențială de tip duplex (URD)
- 6. Zona rezidențială de tip vilă (URV)
- 7. Zona rezidențială de tip casă de vacanță (URCA)
- 8. Zona rezidențială de tip pensiune (URP)
- 9. Zona rezidențială de tip rezidențiu (URR)
- 10. Zona rezidențială de tip rezidențiu de lux (URL)
- 11. Zona rezidențială de tip rezidențiu de elită (URE)
- 12. Zona rezidențială de tip rezidențiu de prestigiu (URPR)
- 13. Zona rezidențială de tip rezidențiu de prestigiu de elită (URPRE)
- 14. Zona rezidențială de tip rezidențiu de prestigiu de elită de lux (URPREL)
- 15. Zona rezidențială de tip rezidențiu de prestigiu de elită de lux de elită (URPRELE)
- 16. Zona rezidențială de tip rezidențiu de prestigiu de elită de lux de elită de elită (URPRELEL)
- 17. Zona rezidențială de tip rezidențiu de prestigiu de elită de lux de elită de elită de elită (URPRELELE)
- 18. Zona rezidențială de tip rezidențiu de prestigiu de elită de lux de elită de elită de elită de elită (URPRELELEL)
- 19. Zona rezidențială de tip rezidențiu de prestigiu de elită de lux de elită de elită de elită de elită de elită (URPRELELELE)
- 20. Zona rezidențială de tip rezidențiu de prestigiu de elită de lux de elită de elită de elită de elită de elită de elită (URPRELELELEL)

PRESENȚIA OMANĂ

**CARTE FUNCİARĂ NR. 251976**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 251976 Craiova

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Vanatorii De Munte, Nr. 5, Jud. Dolj, fost Cavaleriei nr 37, fost T 27 P 25

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	251976	3.732	Teren împrejmuit; Teren partial împrejmuit cu gard beton si gard sarma. Lotul 1 - se suprapune real cu nr. cad. 239539 pe suprafata totala de 398mp si partial cu str. Vanatorii de Munte si str. Infanteriei.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>167054 / 08/09/2022</b>		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE NR. 1375, din 07/09/2022 emis de NP NICU FLORIN MARCEL; Act Notarial nr. DECLARATIE aut nr 1457, din 22/09/2022 emis de NP Mladin Preoteasa Alina Corina; Act Notarial nr. DECLARATIE aut nr 1457, din 22/09/2022 emis de NP Mladin Preoteasa Alina Corina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 251976 a imobilului cu numarul cadastral 251976 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 251804 in scris in cartea funciara 251804;	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUTENTIFICAT SUB NR. 1184, din 05/08/2022 emis de Mladin Preoteasa Alina Corina;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 251804 a imobilului cu numarul cadastral 251804 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 250820 in scris in cartea funciara 250820; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251804/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 146194 din 05/08/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. 1418, din 21/06/2022 emis de Balaci Eugen;		
B3	Se infiinteaza cartea funciara 250820 a imobilului cu numarul cadastral 250820 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 226180 in scris in cartea funciara 226180; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251804/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 146194 din 05/08/2022; pozitie transcrisa din CF 250820/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 116826 din 22/06/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. ACT ADJUDECARE NR 1/387/E/2010, din 01/03/2021 emis de BEJ LAPADAT NICOLAE-dosar de executare nr. 387/E/2010;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>URSU TIBERIU ALEXANDRU</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251804/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 146194 din 05/08/2022; pozitie transcrisa din CF 250820/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 116826 din 22/06/2022; pozitie transcrisa din CF 226180/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 48452 din 01/03/2021;</i>	A1
Act Administrativ nr. referat nr 12128/SC, din 15/09/2021 emis de SERVICIU CADASTRU-BAR;		
B5	<del>se notează faptul că pe planul de amplasament și delimitare al imobilului și la rubrica observații din foaia A a prezentei carti funciare, a fost efectuată de către Serviciul Cadastru/OCPI Dolj mențiunea «Imobil înregistrat cu suprapunere reală cu imobilul cu nr. cadastral 219689 înscris în Cartea Funciară nr. 219689 Craiova».</del> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251804/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 146194 din 05/08/2022; pozitie transcrisa din CF 250820/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 116826 din 22/06/2022; pozitie transcrisa din CF 226180/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 226009 din 16/09/2021;</i>	/ B.9 A1
Act Administrativ nr. Referat Nr.3038/SC, din 23/03/2022 emis de Serviciu Cadastru – Birou Avize și Recepții;		
B6	se notează faptul că pe planul de amplasament și delimitare al imobilului și la rubrica observații din foaia A a prezentei carti funciare, a fost efectuată de către Serviciul Cadastru/OCPI Dolj mențiunea « Se suprapune real cu: IE 220807 - S=29mp; IE 219689 - S=300mp; IE 222202 - S=468mp; IE 239539 - S=398mp, partial cu str. Vanatorii de Munte și str. Infanteriei.».	A1 / B.10

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 251804/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 146194 din 05/08/2022; pozitie transcrisa din CF 250820/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 116826 din 22/06/2022;</i>		
Act Administrativ nr. referat nr 9037/SC, din 31/08/2022 emis de Serviciu Cadastru - Birou Avize și Recepții;		
B7	se notează recepția propunerii de dezmembrare(dezlipire) a imobilului din prezenta carte funciară în imobilele cu numerele cadastrale: 251976, 251977; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 251804/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 161592 din 31/08/2022;</i>	/ B.8 A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE NR. 1375, din 07/09/2022 emis de NP NICU FLORIN MARCEL; Act Notarial nr. DECLARAȚIE aut nr 1457, din 22/09/2022 emis de NP Mladin Preoteasa Alina Corina;		
B8	se notează radierea propunerii de dezmembrare de sub B 7	A1
<b>188056 / 04/10/2022</b>		
Act Administrativ nr. 167054, din 08/09/2022 emis de OCPI DOLJ; Act Administrativ nr. Referat 11009/SC, din 11/10/2022 emis de OCPI Dolj Serviciul Cadastru;		
B9	se noteaza radierea mentiunii de sub B5	A1
B10	se noteaza radierea partiala a mentiunii de sub B6 cu privire la imobilele inscrise in CF 219689, 222202	A1
<b>61887 / 03/03/2023</b>		
Act Administrativ nr. REFERAT, din 21/02/2023 emis de SERVICIUL CADASTRU;		
B11	Se notează recepția propunerii de dezmembrare(dezlipire) a imobilului din prezenta carte funciară în imobilele cu numerele cadastrale: 253067, 253068	A1
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>		
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
251976	3.732	Teren parțial împrejmuit cu gard beton și gard sarmă, Lotul 1 - se suprapune real cu nr. cad. 239539 pe suprafața totală de 398mp și parțial cu str. Vanatori de Munte și str. Infanteriei.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intră vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.732	-	-	-	Terenul se suprapune real cu nr. cad. 239539 pe suprafața totală de 398mp și parțial cu str. Vanatori de Munte și str. Infanteriei.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.61
2	3	62.737
3	4	33.521
4	5	1.254



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
5	6	24.009
6	7	14.991
7	8	22.997
8	9	20.544
9	10	11.977
10	11	18.79
11	12	21.298
12	1	31.702

\*\* 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.

## Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente

Scriet pentru uzul birourilor notariale  
Valabil începând cu luna Ianuarie 2023

	CASE - (LEI/ SUPRAFATA UTILA	JANETE GOSPODARESTI - (LEI/ SUPRAFATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE (LEI/ SUPRAFATA UTILA
Zone A2			
VALORAE MEDIE UNITARE (E)	3.400	1600	230
Zone A1			
VALORAE MEDIE UNITARE (E)	3.700	1500	210
Zone A2			
VALORAE MEDIE UNITARE (E)	2.800	1300	240
Zone A1			
VALORAE MEDIE UNITARE (E)	2.500	1200	230
Zone B			
VALORAE MEDIE UNITARE (E)	3.500	1020	230
Zone C - si Zona Industriala Vest			
VALORAE MEDIE UNITARE (E)	1.800	900	190
Zone D (Inclusiv Localitati limitrofe si satul Crăciun)			
VALORAE MEDIE UNITARE (E)	1.500	800	180
Zone N-E si S-E			
VALORAE MEDIE UNITARE (E)	2.500	1.200	230

Pentru subsolurile necesabile, teren, mansarde necesabile (potriv) valoarea este estimata la 10% din valoarea finala a suprafata utila.

Pentru apartamente in care de locuit se utilizeaza acizati valori fiindu-le scut de suprafata utila.

Pentru case la noua valoare se diminueaza cu 50%.

Valoarea anexelor gospodaresti realizate din materiale uscate (constructii de tipul: soproane, colete, etc-ur), reprezinta 25% din valoarea anexelor gospodaresti.

## Constructii din materiale reconventionale inclusiv magazii, paduri, etc.

LEMPA.U	
Casa	200
Anexe gospodaresti	80

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 30 %.

Pentru imobilele a caror suprafata utila nu este din acte se va proceda la scutirea unui procent de 30% din suprafata construita.

In situatia cand se planseaza de amplasament nu este inclus suprafata utila ci numai suprafata construita, se va determina suprafata construita desigurata prin invaluirea suprafetei construite cu ramanu de nivelu, urmand a se proceda la scutirea unui procent de 30% din suprafata construita desigurata.

## Paduri si terase

MMPA.U	
Padure	100
Terasa, chioara si de vara	100

## Teren

LEMP.	
Zone A2	3.700
Zone A1	3.100
Zone A2	2.700
Zone A1	200
Zone B	100
Zone C	100
Zone D	60
Zone Industriala Vest - terenuri <5000 mp	300
Zone Industriala Vest - terenuri >5000 mp	100
Extravilan Craiova	70
Intravilan Localitati Limbrofe	60
Zone N-E	100
Zone S-E	100

Nota:

Pentru case, valoare unitara sunt stabilite in LEI/mp, iar valoarea finala aferent pentru casa se va stabili separat valoarea unitara in LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, dar private se va reduce cu 70% valoarea terenului din zona in care se afla imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localitatilor imobile anului Craiova, valoarea va fi preluate din anexa Z.

Pentru terenurile intravilane aferente localitatilor limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene si centurile scolare ale oraşului valoarea va fi 40 lei/mp.

Pentru terenurile extravilane aferente teren, Craiova si localitatilor limitrofe 1. Cu acces direct la drumurile europene si centurile scolare ale oraşului valoarea va fi 40 lei/mp.

\* Localitate limitrofe oraşului Craiova au fost considerate: Carpen, Măru Mare, Podari (potrivit satului Luga si Gura Vaj) (Bucuraj (sat rezidentia si Lemna de Jos).

Podari (sat de rezidentia), Ghionesti (sat de rezidentia), Izbucina (sat de rezidentia).

Pentru terenurile extravilane aferente localitatii Podari, indiferent daca au deschidere la drumurile europene, valoarea va fi preluate din anexa Z.

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

Pentru terenurile extravilane cu alte utilizari decat cea de culti constructii, respectiv (terenuri degradabile, reproductive) se va aplica o reducere asupra pretului terenului intravilan de 40%.