

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	2022070704	din	07.07.2022
-------------------	-------------------	------------	-------------------

Nota de comanda	107643	din	27.06.2022
------------------------	---------------	------------	-------------------

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Nume proprietar	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 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

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107643 din 27.06.2022, 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 07.07..2022.

Etapetele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din teren intravilan și construcție, situat în Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, 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 imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	782.504,29 lei, echivalent a 158.228,71 euro, din care: Teren: 72.790,00 lei, echivalent a 14.718,73 euro, si Constructie: 709.714,29 lei, echivalent a 143.509,99 euro

Nota: 1. suprafetele expropriate si implicit valorile juste de despăgubire 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.

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

Instructiunile 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>	11
1.6. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.7. <i>Destinatarul raportului</i>	12
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	13
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>	14
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.13. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	15
1.14. <i>Sursele de informare</i>	11
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.17. <i>Dezvaluiri și publicare de date</i>	12
Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății	13
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
Capitolul 3 Prezentarea datelor	16
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	18
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	20
Anexe	21

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

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

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

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

favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului în funcție de opinia curenta.

Certificăm faptul că deținem cunostintele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza 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 raspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.

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 la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

Nume proprietar	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 a loc. Craiova
UAT	Craiova

Nota: suprafetele expropriate vor fi actualizate ulterior in situatia in care apar diferente in urma dezmebrarii si intabularii

Obiectivul de investitii : “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 investitii a fost declarat de utilitate publica si interes local.

Prin aceeasi hotarare, la art. 5, se aproba declansarea procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local, a imobilelor proprietate private care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica 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 a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea expropriării 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.

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.

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

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

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

Data evaluării proprietății este **06.07.2022.**

Data raportului de evaluare este **07.07.2022.**

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada aprilie – iunie 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 Publici actualizate**.

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

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

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

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

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

Valoarea justă este definite astfel:

„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în 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 imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)

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

Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	782.504,29 lei, echivalent a 158.228,71 euro, din care: Teren: 72.790,00 lei, echivalent a 14.718,73 euro, și Construcție: 709.714,29 lei, echivalent a 143.509,99 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

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.

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



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, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din imobilul, identificat la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022:

Nume proprietar	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 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 a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.*

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

1.4. Solicitantul raportului

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

1.5. Beneficiarul raportului

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

1.6. Destinatarii raportului

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

1.7. 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 care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013, Standardele Europene de Evaluare editia 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

„I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în 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.

1.8. Data evaluării

Data inspecției: 06.07.2022
Data evaluării: 06.07.2022
Data raportului: 07.07.2022

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

1.9. 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 la data de 06.07.2022 1 Euro = 4,9454 lei

1.10. 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. 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 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 232695 UAT Craiova, nr. cerere 114943 din 18.06.2022..

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea MITRACHE GHEORGHE

Sarcini : conform extrasului de carte funciara nr. 232695, nr cerere 114943 din 18.06.2022, imobilul are următoarele sarcini:

- C1 Intabulare, drept de ipoteca, valoare: 54500 lei si dobanzi, in favoarea PROCREDIT BANK SA SUC. CRAIOVA;

- C2 Se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea PROCREDIT BANK SUC. CRAIOVA;

- C3 Se noteaza inceperea urmaririi silite pentru creanta de 3208,44 lei la care se adauga cheltuieli de executare in valoare de 1043,40 lei in favoarea SECAPITAL SRL

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a facut in ipoteza in care acesta este liber de sarcini.

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

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase urmatoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 Verificarea evaluarii.

1.12. Ipoteze restrictive si condiții limitative

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 reglementarilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata 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 dispozitie de către beneficiar si cadastrist.
5. Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzacționabil, că proprietatea este libera de sarcini.
6. Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate.
7. S-a facut inspectia pe proprietate în prezenta reprezentanților beneficiarului si a cadastristului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspectiei. Se presupune că înrarea pe proprietate si fotografierea a fost realizata 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 publica si interes local a obiectivului investitii "Construire drum de legatura, categoria a II-a, Calea Severinului - str. Brestei - str. Raului-tronson 3", și atașate la prezentul raport.
9. Evaluatorul își asuma raspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspectiei proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general (iunie 2022), în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierea 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 componenței non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
3. Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept 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 freactice. 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.

1.13. 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, analiza, 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).

1.14. 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.

1.15. 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.

1.18. Dezvaluire și publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvălui 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

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

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

Aeste 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.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

O **pieță** 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.

2.2.2. 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.

2.2.3. 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.

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.

2.2.4. 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.

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

2.2.5. 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 3

Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce face obiectu evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 06.07.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

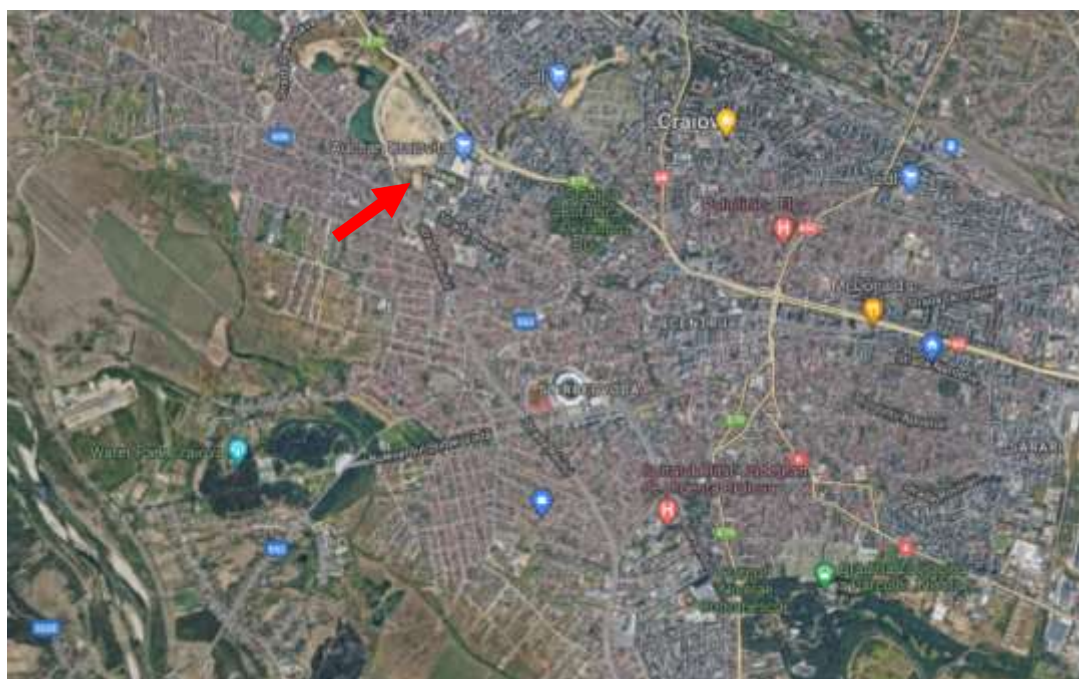
3.1. Descrierea obiectivului de investiții

<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 intre Calea Severinului – str. Brestei, de la intersectia Calea Severinului – Bd. Tineretului pana la intersectia str. Brestei – str. Riului
<i>Categorie teren</i>	Intravilan partial proprietate private GENERAL BUILDING MAMAGEMENT S.R.L., si partial immobile 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 afferent 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

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B a Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj





Caracterul edilitar al zonei
Utilitati edilitare

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

Gradul de poluare al zonei
Ambient

Corespunzător traficului auto
Liniștit

3.1.2. Descrierea proprietatii imobiliare

Descriere cadastrala

Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M

Nr. cad.

17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie

Carte funciara

232695, UAT Craiova

Concluzii rezultate in urma inspectiei

Terenul este acoperit aproape in totalitate cu constructia C1 Locuinta. Terenul liber este acoperit cu alee betonata

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilulce face obiectul evaluării, identificata la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimeaza ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 251,00 mp, Constructie cu destinatie actuala de spatiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
Imobil actual	Teren cu suprafata de 231 mp din acte si 249 mp din masuratori, si constructie cu Scd de 240 mp, cu regim de inaltime P+M
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj

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

Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren si 17652-C1 pentru constructie
Carte Funciara	232695 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitara conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 si A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	782.504,29 lei, echivalent a 158.228,71 euro, din care: Teren: 72.790,00 lei, echivalent a 14.718,73 euro, si Constructie: 709.714,29 lei, echivalent a 143.509,99 euro

Nota: 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării 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, identificată la poz. 11 din Anexa nr. 3, la HCL 137 din 28.03.2022, se estimează ținând cont de grila notarilor publici din anul 2022, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar	MITRACHE GHEORGHE
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 251,00 mp, Construcție cu destinație actuală de spațiu comercial, cu Scd = 480,00 mp
Imobil actual	Teren cu suprafața de 231 mp din acte și 249 mp din măsurători, și construcție cu Scd de 240 mp, cu regim de înălțime P+M
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str Brestei, Nr. 204 Bis, Jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	17651 pentru teren și 17652-C1 pentru construcție
Carte Funciara	232695 a loc. Craiova
UAT	Craiova
Valoare unitară conform grilei notarilor Publici 2022 (anexele A7 și A8)	Teren = 290,00 lei/mp (58,64 euro/mp) Construcție = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	782.504,29 lei, echivalent a 158.228,71 euro, din care: Teren: 72.790,00 lei, echivalent a 14.718,73 euro, și Construcție: 709.714,29 lei, echivalent a 143.509,99 euro

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

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

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



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

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 (58,64 euro/mp) Constructie = 2.070,00 lei/mp/Su (418,57 euro/mp Su)
Valoarea justă de despagubire (în vederea exproprierii)	782.504,29 lei, echivalent a 158.228,71 euro, din care: Teren: 72.790,00 lei, echivalent a 14.718,73 euro, si Constructie: 709.714,29 lei, echivalent a 143.509,99 euro

Municipiul Craiova

ANEXA A7

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensuni, policlinici, spitale, etc.)	LEI/M.P.A.U. in bloc de locuinte	LEI/M.P.A.U. independente
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 industrial 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 perimetrice tip zidarie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoarea finala cu 50% din valoarea spatiilor 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.)

	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	
Zona A1	1600
Zona A2	1150
Zona A3	975
Zona B	920
Zona C si Zona industrial Sud	690
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	400

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

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

Nota. Valorile pentru spatiile 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 Vaiii), Bucovat (sat rasedinta si Leamna de Jos) Pielesti (sat de rasedinta), Ghercesti (sat de rasedinta), Isalnita (sat de rasedinta)

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

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

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

Municipiul Craiova

ANEXA A8

Case fără teren inclusiv anexe și garaje independente

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil începând cu luna Ianuarie 2022

	-CASE- (LEI)/ SUPRAFAȚA UTILĂ	-ANEXE GOSPODĂREȘTI- (LEI)/ SUPRAFAȚA UTILĂ	GARAJE INDEPENDENTE (LEI) SUPRAFAȚA UTILĂ
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	3.100	1550	250
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,875	1440	245
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,890	1300	240
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1150	235
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,950	980	220
Zona C și Zona Industrială Vest			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,840	920	180
Zona D (inclusiv Localități limitrofe orașului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	1,720	950	170
Zona N-E și S-E			
VALOARE MEDIE UNITARĂ(LEI)	2,300	1,150	200

Pentru subsolul necuștile, boxe, mansarde necuștile (poduri) valoarea este estimată la 10% din valoarea finală suprafața utilă

Pentru apartamente în case de locuit se utilizează scobelea valorii brand cont de suprafața utilă

Pentru case la răsărit valoarea se diminuează cu 50%

Valoarea anexelor gospodărești realizate din materiale ușoare (construcții de tipul soproane, colibe, wc-uri), reprezintă 25% din valoarea anexelor gospodărești

Construcții din materiale neconvenționale inclusiv magazii, petăle, etc.

LEIM.P.A.U.

Casa	210
Anexe gospodărești	80

NOTA:

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 suprafața utilă nu reiese din acte se va proceda la scaderile unui procent de 20% din suprafața construită.

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

Pacine și terase

leim.p.a.u.

Pacine	480
Terasa, chioșcuri de vară	170

Teren

LEIM.P.

Zona A0	2.890
Zona A1	1.700
Zona A2	1.150
Zona A3	890
Zona B	390
Zona C	115
Zona D	80
Zona Industrială Vest - terenuri <5000 mp	290
Zona Industrială Vest - terenuri >5000 mp	125
Estivilan Craiova	33
Intravilan Localități Limitrofe	30
Zona N-E	115
Zona S-E	115

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEIM.P. ale utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară în LEIM.P.

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

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

Pentru terenurile intravilane aferente localităților limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene și centurile ocolitoare ale orașului valoarea va fi 40 leim.p.

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

* Localități limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (cu excepția satului Livez și Gura Văii), Bucovici (sat reședință și Leamna de Jos) Pălești (sat de reședință), Ghercești (sat de reședință), Isărlăuți (sat de reședință)

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

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

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

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate

- 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 ;a HCL nr. 137 din 28.03.2022 LISTA PROPIETARI IMOBILE AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPIERE;
- Lista proprietari neidentificati;
- Extras de carte funciara informativa nr. 232695 UAT Craiova, nr. cerere 114943 din 18.06.2022.