5

ANEXA 5

scoEVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	*BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..* *F16/693/2008: CUI 24317899* *Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj.* *Tel: 0728977411; 0766444770* *e-mail: pfablanariu@gmail.com*	EVALUĂRI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI	

Nr. raport	2023101305	din	13.10.2023

Nota de comandă	348558	din	10.10.2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
COPIE C.I.C-12
Nr. 355391
Data 16 Luna 10 Anul 2023
Anexe .....

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Nume proprietar actual	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp,
Imobil actual din care face parte	Neidentificat cadastral
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"

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

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

Evaluator membru titular ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2023-

SCRISOARE DE INAINTARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 348558 din 10.10.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 13.10.2023.

Etapele 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 influența sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan, în suprafața de 63,74 mp, ce face parte din imobilul compus din imobilul situate în mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova.*

De asemenea, sunt cateva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidentiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obtinut rezultatul prezentat în continutul 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 "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"..*

Evaluarea a fost facută 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.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, *identificat la poz. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023*, se estimează ținând cont de *"Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023"*, *anexa nr. A8*, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan, cu suprafața de
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023* (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro** (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 euro)

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

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

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blănariu

PERSOANA FIZICĂ AUTORIZATĂ CUI 24317899 BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU F16/693/2006 CRAIOVA-DOLJ

CUPRINS

	SINTEZA EVALUĂRII	**5**
	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	**8**
1	**TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**	**10**
1.1.	**EVALUATOR**	**10**
1.2.	**CLIENT**	**10**
1.3.	**UTILIZATORII DESEMNAȚI**	**10**
1.4.	**PROPRIETAR**	**10**
1.5.	**COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII**	**10**
1.6.	**IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**	**10**
1.7.	**OBIECTIVUL DE INVESTIȚII**	**11**
1.8.	**SCOPUL EVALUĂRII**	**11**
1.9.	**DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022**	**11**
1.10.	**TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII**	**11**
1.11.	**DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII**	**12**
1.11.1.	***Etapele parcurse în procesul de documentare***	***12***
1.11.2.	***Documente de proprietate analizate***	***13***
1.11.3.	***Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în viguare***	***13***
1.11.4.	***Legislatie specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat***	***13***
1.11.5.	***Restrictii/limitări ale procesului de documentare***	***13***
1.12.	**SURSELE DE INFORMARE**	**14**
1.13.	**IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**	**14**
1.13.1	***Ipoteze***	***14***
1.13.2.	***Ipoteze speciale***	***14***
1.14.	**RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**	**15**
1.15.	**DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**	**15**
2	**PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE**	**16**
2.1.	**DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE**	16
2.1.1.	***Descrierea zonei de amplasare***	***16***
2.1.2.	***Descrierea propietății imobiliare***	***17***
3	**ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STIUDIU DE VANDABILITATE**	**18**
3.1.	**DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE**	**18**
3.2.	**CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE**	**18**
3.3.	**OFERTA COMPETITIVĂ**	**19**
3.4.	**CEREREA SOLVABILĂ**	**19**
3.5.	**CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE**	**20**
4	**EVALUAREA PROPRIUZI SĂ**	**20**
4.1.	**CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**	20
4.2.	**METODOLOGIA DE EVALUARE**	20
4.2.1.	***Devieri de la standarde***	*20*
5	**ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**	**23**
	ANEXE	**25**

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blănariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și Neidentificat
Proprietar	Imobilul aparține Neidentificat
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023
Data raportului	13.10.2023
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.10.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.10.2023	1 Euro = 4,9627 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan, în suprafața de 63,74 mp, ce face parte din imobilul compus din imobilul situat în mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Utilizare existenta	Teren intravilan
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent". Prin aceeasi hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții

	"Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".* Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri
Devieri de la Standrardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022	***SEV 100 pct. 60.1:*** "O „*deviere de la standarde*" reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie să* respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate* declara în continuare ca *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când exista 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 corespunzatoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV."
Tipul valorii estimate	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 Asociatiei Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77[1] alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind **Codul fiscal**, cu modificările și completările ulterioare.* *ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).*

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 cunostință 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 obtenabil 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind *„suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent și fără constrângere".*

Valori rezultate	**7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro** (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informatiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispozitie, și sub aceasta rezerva, certificam următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnatare. Menționăm 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 sustinute în acest raport sunt adevarate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsura 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 conditiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare din punct de vedere profesional;

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

Certificăm faptul ca deținem cunoștintele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terti;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiune emisiune de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevarate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, considerîndu-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prelabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat droit.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..	**Evaluatorul proprietății**
Administrator, Blănariu Mihail-Dumitru	Evaluator autorizat Blănariu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNATI

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

Proprietar neidentificat

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține unei persoanei fizice neidentificate

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 348558 din data de 10.10.2023

Data raportului: 13.10.2023;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.10.2023;

Curs BNR valabil la data de: 13.10.2023: 1 Euro = 4,9627 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 63,74 mp, ce face parte din imobilul compus din imobilul situat în mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova

Utilizarea actuală: Teren intravilan

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 510 din 09.10.2023, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent".

Prin aceeasi hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții *"Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"*, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

1.8. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții *"Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"*.

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

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

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

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

1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE și METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

*"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociatiei Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77[1] 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, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 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 cunostință 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 obtenabil 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 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-a folosit grila notarilor publici din anul 2023, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind ***„suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent și fără constrângere"***

11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării

1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Indentificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

1.11.2. Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atesta dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării. Documentele analizate sunt prezentate mai jos, iar o copie a acestora se regaseste în capitolul Anexe:

- Nota de comandă nr. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10..2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent";
- 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 conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în viguare

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

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

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

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

– Nu este cazul.

1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în continutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca documentele prezentate sunt adevarate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în continutul raportului de evaluare.

1.12. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților

Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 510 din 09.10.2023, Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și continutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finantate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicitatii imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

1.13. IPOTEZE și IPOTEZE SPECIALE

1.13.1. Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze:

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatete din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restrictiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, aceastea vor fi luate în calcul la evaluările individuale;
- Nu a fost verificată autnticitatea documentelor prezentate și nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a facut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a facut inspecția proprietății în prezența reprezentantiilor beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 510 din 09.10.2023, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții *"Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent"*, și atasate la prezentul raport;
- Evaluatorul își asumă raspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul initial.

1.13.2. Ipoteze speciale

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general, în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate să aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauză de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2023. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea comonentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropiere, cadrul legal nepermițând o estimare a aestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările utlerioare.

Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a panzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depasind sfera rapotului și calificarea evaluatorului.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 8 ale capitolului 1.

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declarație, precum și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fără acordul scris și prealabil al autorului, privind forma sau contextul în care va fi utilizat sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia, însă poate fi utilizat în scop didactic.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate daca acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare nu se supune unor cerințe speciale cu privire la forma și/sau conținutul său. Raportul de evaluare este de tip narativ.

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2022. Nu au fost aduse modificări de forma și continut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..
Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspecția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a facut de către evaluator în data de 13.10.2023, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona C a Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova

Nota: interiorul liniei mov, pana la linia bleo aparține zonei B;
exteriorul liniei mov aparține zonei C

Caracterul edilitar al zonei	Tipul zonei: rezidențială-comercială
Utilități edilitare	Retea urbană de energie electrică: existentă Retea urbană de apă: existentă Retea urbană de gaze: existentă Retea urbană de canalizare: existentă Retea urbană de telefonie: existentă Retea urbană de transmisii de date: existentă
Gradul de poluare al zonei	Corespunzator traficului auto
Ambient	Linistit

2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare

Imobil expropriat	63,74 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan, cu suprafața de
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral, UAT Craiova
Zona de amplasament	Zona C
Categoria de folosință	Teren intravilan
Concluzii rezultate în urma inspecției	Terenul este liber de construcții

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piată schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

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

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piată specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosinta, situate în zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană.

Nivelul cerererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Desi față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piată specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înalțime. 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.

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

Cererea de proprietăți este în stagnare și se bazează pe analiza următorilor factori:
- investițiile ale unor instituții pentru realizarea de obiective de interes național, județean și local.

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

3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

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

Aceste criteri 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 investiții** *"Modernizare strada Mălinului incluziv canal adiacent",* și atașate la prezentul raport, analiza Cele 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 indeplinite cele 4 criterii ale C.M.B.U., astfel ca nu mai este adecvată această analiză.

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

4.2.1. Devieri de la standarde

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

SEV 100 pct. 60.2: „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 Asociatiei Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77[1] alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, *identificat la poz. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023*, se estimează ținând cont de *"Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023", anexa nr. A8*, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023* (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro** (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 euro)

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restrictiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabila 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 parcus 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-cdastrale ;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estinată în prezentul raport ;
- deducerea și estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se tina seama la derularea tranzacției ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpetarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare (prezentate anterior).

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, *identificat la poz. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 510 din 09.10.2023*, se estimează ținând cont de *"Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023"*, *anexa nr. A8*, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat cadastral
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023* (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro** (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 euro)

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Aceasta estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie impărțială, experta 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 (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

ANEXE

Anexa 1 Calcule

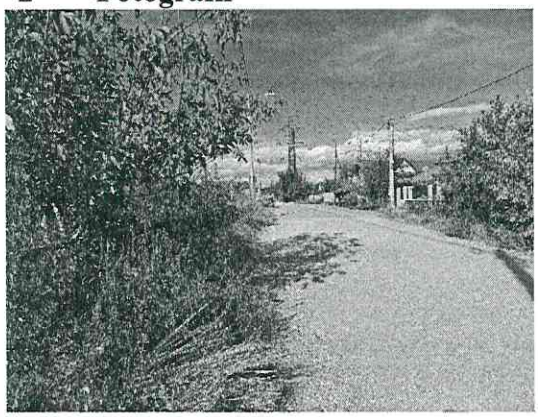
Anexa 2 Fotografii

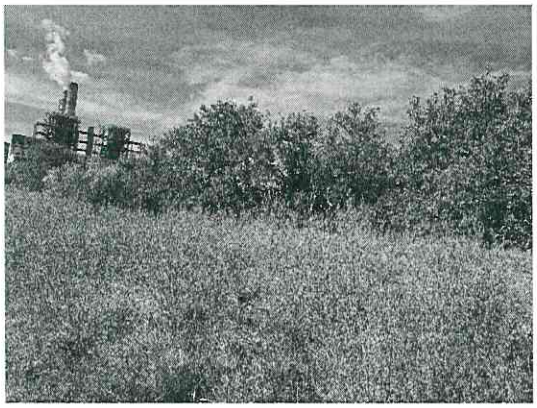
Anexa 3 Documente de proprietate.

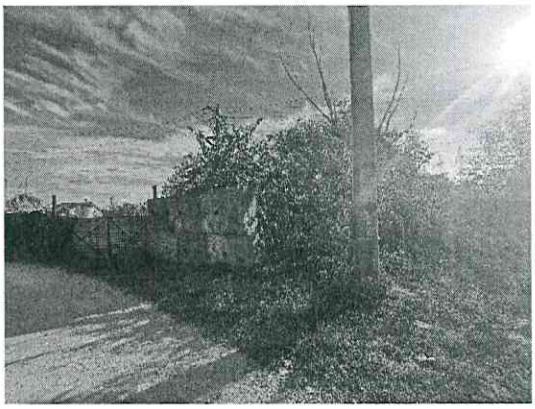
Anexa 1 Calcule

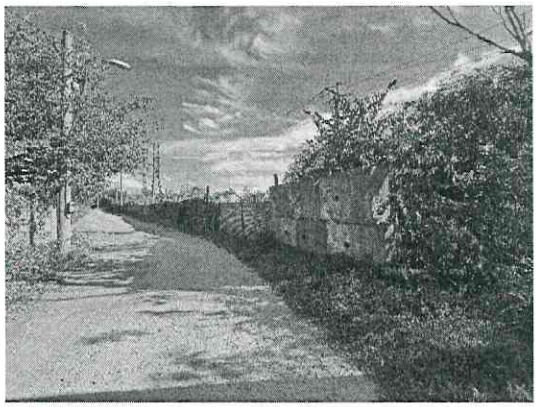
Imobil expropriat	Teren intravilan, cu suprafața de 63,74 mp,
Adresa imobil	Mun. Craiova, învecinat la nord cu str. Mălinului și la sud cu imobilul situat pe str. Drumul Corneșului, nr. 75 identificat cu nr. cad. 210477, CF 210477 UAT Craiova
Zonare Craiova	Zona C
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2023* (anexa A8)	120 lei/mp (24,18 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**7.648,80 lei, echivalent a 1.541,26 euro** (63,74 mp X 120 lei/mp = 7.648,80 lei, echivalent cu, 63,74 mp X 24,18 euro/mp = 1.541,26 euro)

Anexa 2 -Fotografii









Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 348558 din 10.10.2023;
- H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 510 din 09.10..2023, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 510 din 09.10.2023, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent";
- 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".

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

DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 348558 / .10.2023

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 510/2023 privind declararea de utilitate publică şi interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „Modernizare strada Mălinului inclusiv canalul adiacent" , prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii menţionat mai sus, declanşarea 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 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.

Ţinând cont de Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziţie servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile aparţinând domeniului public şi/sau privat din municipiul Craiova", conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract,în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menţionate, vă solicităm să procedaţi la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietăţile identificate conform anexei nr.2 la hotărârea menţionată.

Nume şi prenume	*Funcţia*	*Data*	*Semnătura*
Verificat: Gâlea Ionuţ Cristian	Director executiv	10.10.23	
Mitucă Lucian Cosmin	Şef Serviciu	10.10.23	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.10.23	

Lista de difuzare a documentului:

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

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova , conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale

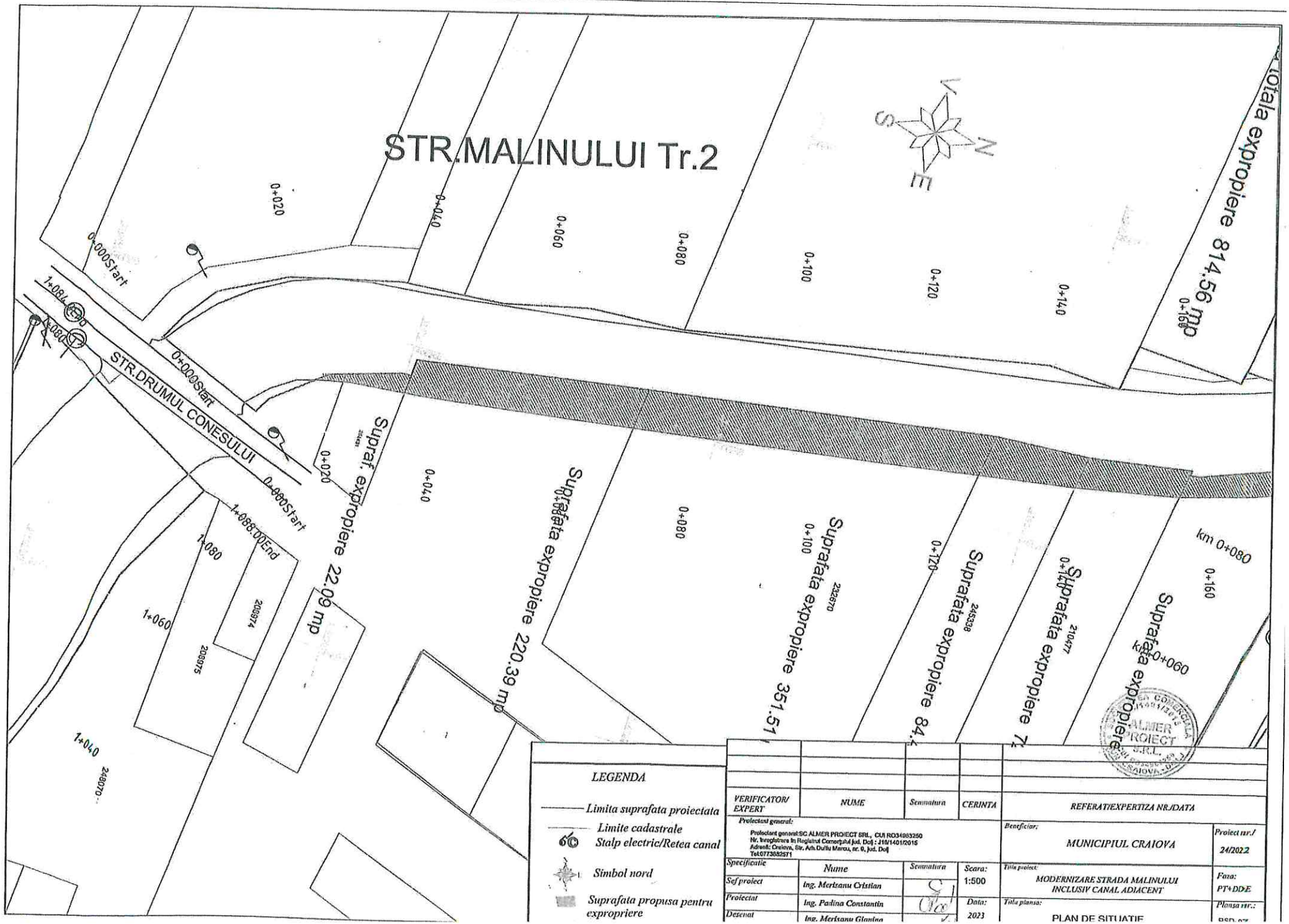
ANEXA nr.2 la raportul nr. 338672/06.10.2023(pag. 1-2)

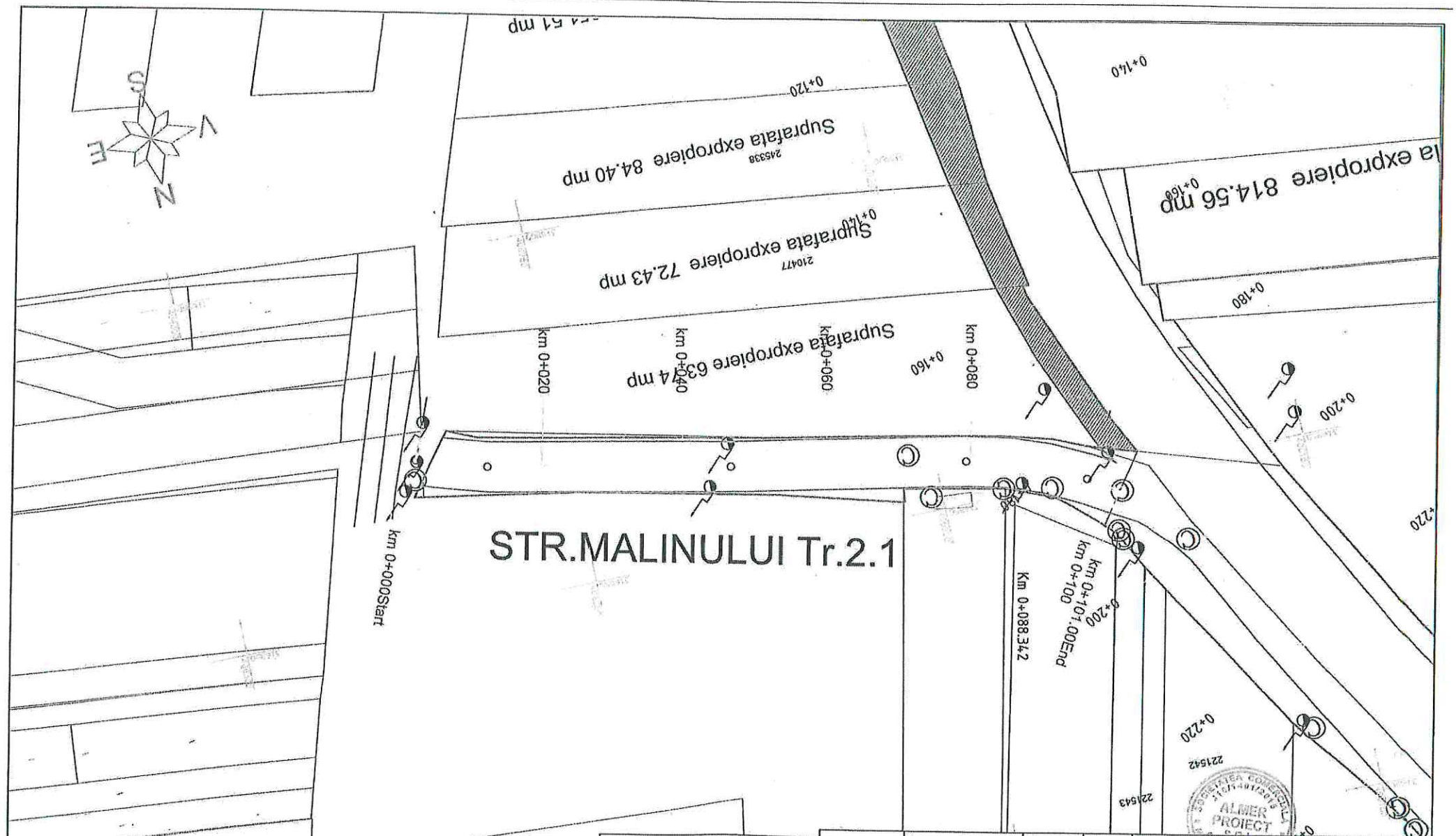
Lista propietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropiere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada Mălinului inclusiv canal adiacent".

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
	1	2		3	4	5	6	7	8
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 75 fost T11, P24	Bădescu Viorel	Arabil	210477	210477	Teren în suprafață de 72,43 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr.53, fost T11, P24	Simion Eugenia Simion Enache Simion Viorel	Arabil	245338	245338	Teren în suprafață de 84,40 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 57E fost T11, P24	Dumitru Emil	Arabil	232670	232670	Teren în suprafață de 351,51 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Drumul Corneșului, nr. 51C fost str. Bariera Vilcii,	ELIMAG CONSTRUCT SRL	Arabil	251431	251431	Teren în suprafață de 22,09 mp	Se va stabili ulterior în baza unui

			nr.170, fost 158						raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat				Teren în suprafață de 63,74 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	-	Neidentificat				Teren în suprafață de 220,39 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea


STR.MALINULUI Tr.2
Suprafata totala expropiere 814.56 mp
STR.DRUMUL CONESULUI
Suprafata expropiere 22.09 mp
Suprafata expropiere 220.39 mp
Suprafata expropiere 351.51
Suprafata expropiere 84.7
Suprafata expropiere 7
Suprafata expropiere
km 0+080
0+000Start
1+084.00End
1+080
1+060
1+040
0+020
0+040
0+060
0+080
0+100
0+120
0+140
0+160
209574
209575
240070
232970
245338
210477
LEGENDA
Limita suprafata proiectata
Limite cadastrale
Stalp electric/Retea canal
Simbol nord
Suprafata propusa pentru expropriere
VERIFICATOR/ EXPERT
NUME
Semnatura
CERINTA
REFERATIEXPERTIZA NR./DATA
Proiectant general:
Proiectant general:SC ALMER PROIECT SRL, CUI RO34983250
Nr. Inregistrare in Registrul Comertului jud. Dolj : J16/1401/2015
Adresa: Craiova, Str. Arh.Duiliu Marcu, nr. 9, jud. Dolj
Tel.0773382571
Beneficiar:
MUNICIPIUL CRAIOVA
Proiect nr./
24/2022
Specificatie
Nume
Semnatura
Scara:
1:500
Titlu proiect:
MODERNIZARE STRADA MALINULUI INCLUSIV CANAL ADIACENT
Faza:
PT+DDE
Sef proiect
Ing. Merisanu Cristian
Proiectat
Ing. Padina Constantin
Data:
2023
Titlu plansa:
PLAN DE SITUATIE
Plansa nr.:
Desenat
Ing. Merisanu Gianina
ALMER PROIECT S.R.L.



LEGENDA

- Limita suprafata proiectata
- Limite cadastrale
- Stalp electric/Retea canal
- Simbol nord
- Suprafata propusa pentru expropriere

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	Semnatura	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA

Proiectant general: SC ALMER PROIECT SRL, CUI RO34963250 Nr. inregistrare in Registrul Comerțului jud. Dolj: J16/1401/2015 Adresa: Craiova, Str. Arh.Duiliu Marcu, nr. 9, jud. Dolj Tel.0773062571				Beneficiar: MUNICIPIUL CRAIOVA	Proiect nr./ 24/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:500	Titlu proiect: MODERNIZARE STRADA MALINULUI INCLUSIV CANAL ADIACENT	Faza: PT+DDE
Sef proiect	Ing. Merisanu Cristian				
Proiectat	Ing. Padina Constantin		Data: 2023	Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE	Plansa nr.: PSD-10
Desenat	Ing. Merisanu Gianina				