

EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUĂRI BUNURI MOBILE	
EVALUĂRI DE ÎNTREPRINDERI			
Nr. raport	2024091207	din	12.09.2024
Nota de comandă	315496	din	06.09.2024

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Nume proprietar actual	Chelu Adela Argentina, Chelu Marius Ionuț
Imobil expropriat	Teren intravilan în suprafață de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan în suprafață de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Felix Aderca, nr. 3, fostă Krasnoff, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A0
Nr. cad.	21549/8, pentru teren 21549/8-C4, pentru construcție
Carte Funciară	244358
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Complex sportiv-zona Piața Veche- str. Felix Aderca"

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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2024-

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 315496 din 06.09.2024, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializeaza prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 12.09.2024.

Etapete parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul compus din terenul intravilan, în suprafață de 57,06 mp și construcție în suprafață de 57,06 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan în suprafață de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp, identificat cu nr. cad. 21549/8 pentru teren și 21549/8-C4 pentru construcție, înscris în Cartea Funciară nr. 244358 UAT Craiova, situat în Mun. Craiova, str. Felix Aderca, nr. 3, fostă Krasnoff, 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 „Complex sportiv-zona Piața Veche- str. Felix Aderca”, de către Municipiul Craiova.*

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 7 din Anexa nr. 2, la H.C.L. 380 din 29.08.2024, se estimează ținând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Chelu Adela Argentina, Chelu Marius Ionuț
Imobil expropriat	Teren intravilan în suprafață de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan în suprafață de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Felix Aderca, nr. 3, fostă Krasnoff, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A0
Nr. cad.	21549/8
Carte Funciară	244358
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A8, A9)	Teren = 3.940,00 lei/mp (792,12 euro/mp) Construcție, sp. com.=3.980,00 lei/mp (800,16 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	387.029,83 lei, echivalent a 77.810,58 euro, din care: Teren: 224.816,40 lei, echivalent a 45.198,31 euro (57,06 mp X 3.940,00 lei/mp = 224.816,40 lei, echivalent cu, 57,06 mp X 792,12 euro/mp = 45.198,31 euro) 21549/8-C4 construcție: 162.213,43 lei, echivalent a 32.612,27 euro (40,76 mp X 3.980,00 lei/mp = 162.213,43 lei, echivalent cu, 40,76 mp X 800,16 euro/mp = 32.612,27 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 Blănaru



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI 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 vigoare	13
1.11.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	13
1.11.5. Restricții/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	15
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE	15
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	17
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	17
2.1.1. Descrierea zonei de amplasare	17
2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare	18
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. Devieri de la standarde	22
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
ANEXE	27

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod poștal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și Chelu Adela Argentina, Chelu Marius Ionuț
Proprietar	Imobilul aparține persoanelor fizice Chelu Adela Argentina, Chelu Marius Ionuț
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 315496 din data de 06.09.2024
Data raportului	12.09.2024
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 12.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	12.09.2024
Curs BNR valabil la data evaluării, 12.09.2024	1 Euro = 4,9740 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 57,06 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de intravilan în suprafața de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp mp, identificat cu nr. cad. 21549/8, înscris în Cartea Funciară nr. 244358 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, str. Felix Aderca, nr. 3, fostă Krasnoff, jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan curți construcții și spațiul comercial
Obiectivul de investiții	Prin H.C.L. nr. 380 din 29.08.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Complex sportiv-zona Piața Veche- str. Felix Aderca". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Complex sportiv-zona Piața Veche- str. Felix Aderca", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru <i>stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea</i>

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

	obiectivului de investiții "Complex sportiv-zona Piața Veche- str. Felix Aderca", de către Municipiul Craiova. Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat și</u> nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri
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 <i>trebuie</i> urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, <i>evaluatorul trebuie</i> să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate <i>scopului și jurisdicției</i> evaluării. <i>Evaluatorul poate</i> declara în continuare că <i>evaluarea</i> a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe." SEV 100 pct. 60.2: „Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV."
Tipul valorii estimate	Tinând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 60.1 și 60.2, se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform Legii 255/2010 actualizată, raportată la expertizele întocmite de Camera a Notarilor Publici actualizate. Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru 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 <u>Codul fiscal</u>, cu modificările și completările ulterioare. ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția exproprietarului expertizele prevăzute la alin. (1). ART. 8(3)In aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 2016 și legislația de expropriere. Valoarea justă este definită astfel: „I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.”

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

	„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, <i>valoarea justă</i> poate fi diferită de <i>valoarea de piață</i>. <i>Valoarea justă</i> 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, <i>valoarea de piață</i> 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, <i>valoarea justă</i> este <i>valoarea de justă de despăgubire</i> și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2024, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, tinând 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. <i>Valoarea de piață</i> se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.
Valori rezultate	387.029,83 lei, echivalent a 77.810,58 euro, din care: Teren: 224.816,40 lei, echivalent a 45.198,31 euro (57,06 mp X 3.940,00 lei/mp = 224.816,40 lei, echivalent cu, 57,06 mp X 792,12 euro/mp = 45.198,31 euro) 21549/8-C4 construcție: 162.213,43 lei, echivalent a 32.612,27 euro (40,76 mp X 3.980,00 lei/mp = 162.213,43 lei, echivalent cu, 40,76 mp X 800,16 euro/mp = 32.612,27 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății
Blănaru Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certificăm următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnatare. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspectia proprietății subiect al evaluării.

Afirmatiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terți 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, nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

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

Certificăm faptul că deținem cunostințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezenta misiune emisiune de evaluare;
- Afirmatiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile detinute 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;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabileste în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat droid.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

Chelu Adela Argentina, Chelu Marius Ionuț

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice Chelu Adela Argentina, Chelu Marius Ionuț

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 315496 din data de 06.09.2024

Data raportului: 12.09.2024;

Data inspecției: Inspectia s-a realizat în data de 12.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 12.09.2024;

Curs BNR valabil la data de: 12.09.2024: 1 Euro = 4,9740 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul compus din terenul intravilan, în suprafața de 57,06 mp, ce face parte din terenul intravilan cu suprafața de intravilan în suprafață de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp mp, identificat cu nr., cad. 21549/8, înscris în Cartea Funciară nr. 244358 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, str. Felix Aderca, nr. 3, fostă Krasnoff, jud. Dolj

Utilizarea actuala: Teren intravilan curți construcții și spațiul comercial

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin H.C.L. nr. 380 din 29.08.2024, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Complex sportiv-zona Piața Veche- str. Felix Aderca".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Complex sportiv-zona Piața Veche- str. Felix Aderca", 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 "Complex sportiv-zona Piața Veche- str. Felix Aderca", de către Municipiul Craiova.

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor 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 că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*"

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

1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

ART. 8(3) In aplicarea dispozitiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Naționala a Notarilor Publici din România va pune la dispozitia evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici

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

Valoarea justă este definită astfel:

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

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

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

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de justă de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-au folosit grila notarilor publici din anul 2024, excepție de la Standardele Internaționale de Evaluare, ținând cont de prevederile SEV100 cadru general, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230, SEV 300, SEV 310, GEV 520, GEV 530 și GEV 630.

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

11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

1.11.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comandă nr. 315496 din 06.09.2024;
- H.C.L. nr. 380 din 29.08.2024, privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Complex sportiv - zona Piața Veche - str. Felix Aderca";
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 380 din 29.08.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 380 din 29.08.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Complex sportiv - zona Piața Veche - str. Felix Aderca";
- Plan de amplasament și delimitare Piața Veche;
- Extras de carte funciară informativă nr. 244358 UAT Craiova, nr. cerere 221960 din 10.09.2024;
- Anexa nr. 8, din "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024";
- Anexa nr. 9, din "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024".

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

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

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

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

1.11.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuoasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;

- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispozitia evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspectiei;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare.

1.12. SURSELE DE INFORMARE

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiză, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc. În afara de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piață specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (H.C.L. a Municipiului Craiova nr. 380 din 29.08.2024, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, Hotărârea Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.13.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din această lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale;
- Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză;

- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentatiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă ca dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Această evaluare s-a făcut fără prezentarea actelor de proprietate;
- S-a făcut inspecția proprietății în prezența reprezentanților beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune ca intrarea pe proprietate și fotografierea a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 380 din 29.08.2024, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "Complex sportiv-zona Piața Veche- str. Felix Aderca", și atasate la prezentul raport;
- Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul inițial.

1.13.2. Ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual general, în care are loc operațiunea de evaluare/ dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate și aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
- Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2024. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfort creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.
- Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă concept mai larg decât valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 cu modificările ulterioare.
- Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a pânzei freatice. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietății, astfel informațiile depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului.
- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICĂRE

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

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

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

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

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

1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspectia imobilului ce face obiectul evaluării, s-a facut de către evaluator în data de 12.09.2024, în prezența reprezentantului beneficiarului.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona A0 a Mun. Craiova, str. Felix Aderca, nr. 3, fostă Krasnoff, jud. Dolj



Note: interiorul zonei marcate cu negru aparține zonei A0;
interiorul zonei marcate si până în zona marcată cu negru aparține zonei A1

Tipul zonei: rezidențială-comercială
 Rețea urbană de energie electrică: existentă
 Rețea urbană de apă: existentă
 Rețea urbană de termoficare: existentă
 Rețea urbană de gaze: existentă
 Rețea urbană de canalizare: existentă
 Rețea urbană de telefonie: existentă
 Rețea urbană de transmisii de date: existentă
 Corespunzător traficului auto
 Linistit

Imobil expropriat

Teren intravilan în suprafață de 57,06 mp, și
construcție 57,06 mp

Teren intravilan în suprafață de 57,06 mp, și
construcție 57,06 mp

21549/8

244358, UAT Craiova

Zona A0

Teren intravilan curti constructii si spatiu comercial

Terenul este acoperit cu constructive cu nr. cad 21549/8-C4

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este asezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se afla oraşul este de 100 m înaltime. Clima din orasul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influenţe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării oraşului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase şi uscate, iar iernile blânde şi scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orasul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din ţară, lacurile Balta Craioveiei şi Izvorului aflându-se pe teritoriul sau.

Numele orasului Craiova are doua origini. Prima este data de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „naţiune sau ţinut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioada de timp. Ca multe alte oraşe ale României, Craiova este un oraş cu o istorie pe cât de bogată şi interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craioveiei s-a întemeiat o asezare romană (Pelendava) cu câteva secole î.Hr., numele actual a fost pus în folosinţă abia de la sfârşitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost şi este cel mai important centru cultural, istoric şi economic din zona. Populaţia a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieşirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 şi 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunare, Olt şi podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orasul este aşezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanţă de 227 km de Bucureşti şi 68 km de Dunăre. Forma orşului este foarte neregulată, în special spre partea vestică şi nordică, iar interiorul oraşului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Analiza ofertei competitive porneşte de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor prezentate şi de la analiza posibilităţii ca aceştia să vândă sau să închirieze aceste proprietăţi.

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

Datorită efectelor crizei financiare şi blocajului financiar existent în economie, investiţiile pentru crearea de obiective de interes naţional, judeţean şi local este redusă.

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

Analiza cererii porneşte de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziţionarea sau închirierea de imobile de tipul celui evaluat. Potenţialii cumpărători pentru

imobilul prezentat în acest studiu sunt persoane juridice care urmează să efectueze investiții pentru utilitate publică.

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

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

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

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

Tinând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, în **conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ed. 2013 și Standardele Europene de Evaluare (EVS) ed. 2016, și legislația în vigoare, aferente obiectivului investiției "Complex sportiv-zona Piața Veche- str. Felix Aderca", și atasate la prezentul raport, analiza Cele Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.**

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

4.2.1. Devieri de la standarde

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 7 din Anexa nr. 2, la H.C.L. 380 din 29.08.2024, se estimeaza tinând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Judetele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Chelu Adela Argentina, Chelu Marius Ionuț
Imobil expropriat	Teren intravilan în suprafață de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan în suprafață de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Felix Aderca, nr. 3, fostă Krasnoff, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A0
Nr. cad.	21549/8
Carte Funciară	244358
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024 (anexa A8, A9)</i>	Teren = 3.940,00 lei/mp (792,12 euro/mp) Construcție, sp. com.=3.980,00 lei/mp (800,16 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	387.029,83 lei, echivalent a 77.810,58 euro, din care:

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

	Teren: 224.816,40 lei, echivalent a 45.198,31 euro (57,06 mp X 3.940,00 lei/mp = 224.816,40 lei, echivalent cu, 57,06 mp X 792,12 euro/mp = 45.198,31 euro) 21549/8-C4 construcție: 162.213,43 lei, echivalent a 32.612,27 euro (40,76 mp X 3.980,00 lei/mp = 162.213,43 lei, echivalent cu, 40,76 mp X 800,16 euro/mp = 32.612,27 euro)
--	---

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restricțiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabilă pe anul 2024.

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

Pentru evaluarea proprietății s-au parcurs următoarele etape :

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 7 din Anexa nr. 2, la H.C.L. 380 din 29.08.2024, se estimează ținând cont de “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024”, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Chelu Adela Argentina, Chelu Marius Ionuț
Imobil expropriat	Teren intravilan în suprafață de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan în suprafață de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Felix Aderca, nr. 3, fostă Krasnoff, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A0
Nr. cad.	21549/8
Carte Funciară	244358
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024</i> (anexa A8, A9)	Teren = 3.940,00 lei/mp (792,12 euro/mp) Construcție, sp. com.=3.980,00 lei/mp (800,16 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	387.029,83 lei, echivalent a 77.810,58 euro, din care:

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

	Teren: 224.816,40 lei, echivalent a 45.198,31 euro (57,06 mp X 3.940,00 lei/mp = 224.816,40 lei, echivalent cu, 57,06 mp X 792,12 euro/mp = 45.198,31 euro) 21549/8-C4 construcție: 162.213,43 lei, echivalent a 32.612,27 euro (40,76 mp X 3.980,00 lei/mp = 162.213,43 lei, echivalent cu, 40,76 mp X 800,16 euro/mp = 32.612,27 euro)
--	---

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA



Evaluator autorizat

Blanariu Mihail-Dumitru



ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren intravilan în suprafață de 57,06 mp, și construcție 57,06 mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, str. Felix Aderca, nr. 3, fostă Krasnoff, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A0
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2024</i> (anexa A8, A9)	Teren = 3.940,00 lei/mp (792,12 euro/mp) Construcție, sp. com.=3.980,00 lei/mp (800,16 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	387.029,83 lei, echivalent a 77.810,58 euro, din care: Teren: 224.816,40 lei, echivalent a 45.198,31 euro (57,06 mp X 3.940,00 lei/mp = 224.816,40 lei, echivalent cu, 57,06 mp X 792,12 euro/mp = 45.198,31 euro) 21549/8-C4 construcție: 162.213,43 lei, echivalent a 32.612,27 euro (40,76 mp X 3.980,00 lei/mp = 162.213,43 lei, echivalent cu, 40,76 mp X 800,16 euro/mp = 32.612,27 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 315496 din 06.09.2024;
- H.C.L. nr. 380 din 29.08.2024, privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Complex sportiv - zona Piața Veche - str. Felix Aderca";
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 380 din 29.08.2024, Plan de situație pentru realizarea studiului de fezabilitate;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 380 din 29.08.2024, Lista proprietarilor ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Complex sportiv - zona Piața Veche - str. Felix Aderca";
- Plan de amplasament și delimitare Piața Veche;
- Extras de carte funciară informativă nr. 244358 UAT Craiova, nr. cerere 221960 din 10.09.2024;
- Anexa nr. 8, din "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024";
- Anexa nr. 9, din "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din Județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2024".



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



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.315496/06.09.2024

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.380/2024 privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Complex sportiv - zona Piața Veche – str. Felix Aderca”, prin care se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții menționat mai sus, declanșarea procedurilor de expropriere, pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local, lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de expropriere, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnatura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	06.09.24	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.09.24	
Întocmit: Daniela Duțu	Inspector	06.09.24	

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.380

privind declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Complex sportiv - zona Piața Veche – str. Felix Aderca”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.282510/2024, raportul nr.282522/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.299019/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Complex sportiv - zona Piața Veche – str. Felix Aderca” și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Complex sportiv - zona Piața Veche – str. Felix Aderca”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform planului topografic prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea expropriierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2024”.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

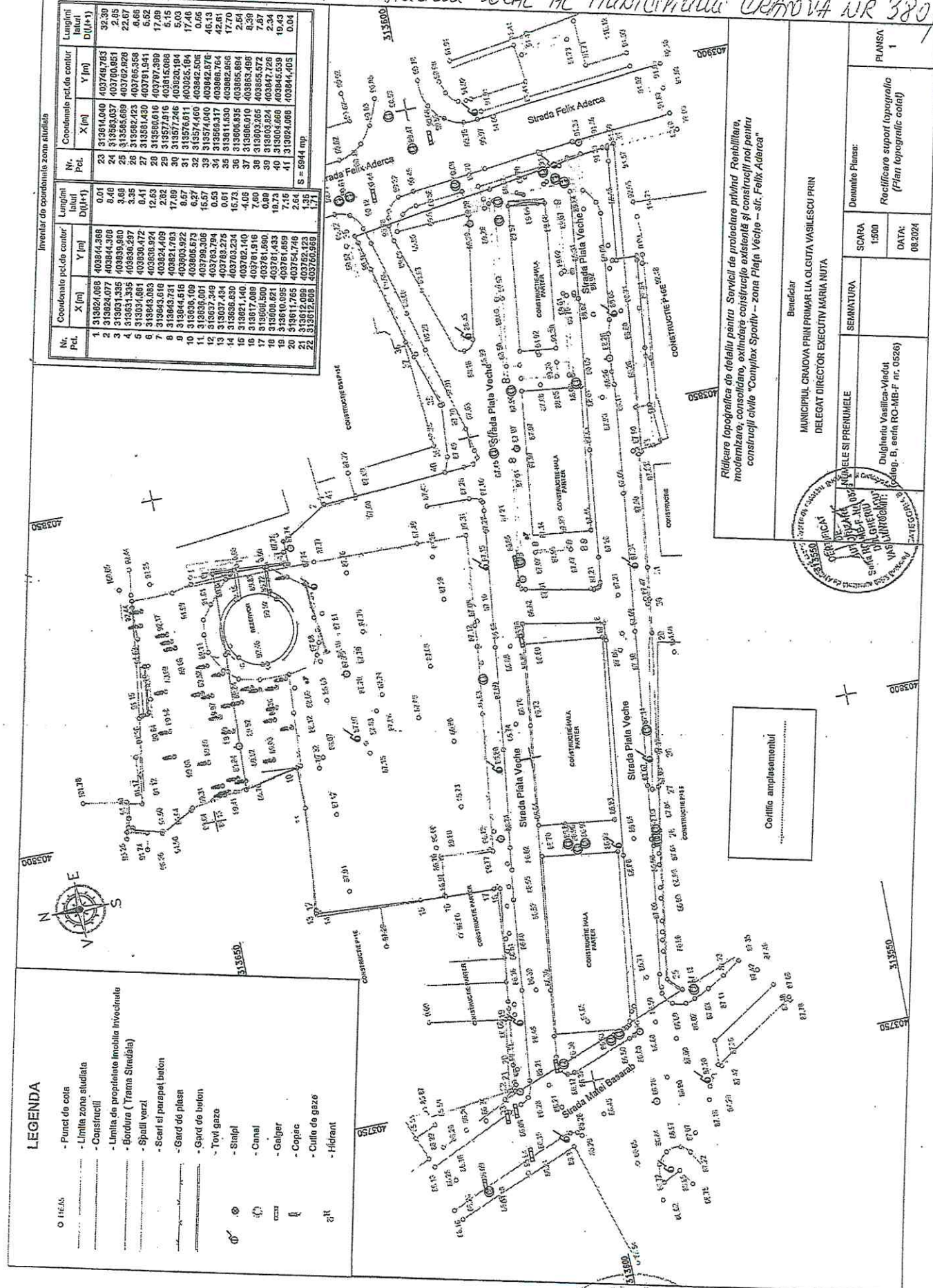
Lucian Costin DINDERICĂ



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

LEGENDA

Nr. Pct.	Coordonate pe dc centur		Lungimi latut D(l+1)	Lungimi latut D(l+1)
	X [m]	Y [m]		
1	313624,068	403844,368	0,01	32,38
2	313624,07	403844,368	8,48	2,85
3	313631,335	403839,980	3,68	22,07
4	313631,335	403839,980	3,35	5,82
5	313634,081	403839,472	0,41	19,41
6	313648,053	403839,924	12,63	17,08
7	313648,053	403839,924	2,82	5,03
8	313648,053	403839,924	17,69	17,46
9	313648,053	403839,924	8,57	5,03
10	313648,053	403839,924	6,27	17,46
11	313657,249	403765,274	0,53	0,56
12	313657,249	403765,274	1,53	46,13
13	313657,249	403765,274	0,61	42,61
14	313657,249	403765,274	15,73	17,70
15	313657,249	403765,274	15,73	17,70
16	313621,140	403762,140	-4,05	8,38
17	31367,089	403761,916	7,60	7,87
18	31367,089	403761,916	0,88	2,34
19	31367,089	403761,916	18,73	19,43
20	31367,089	403761,916	1,716	0,04
21	313615,205	403764,748	1,36	
22	313615,205	403764,748	1,36	
23	313615,205	403764,748	1,36	



Ridicarea topografică de detaliu pentru Serviciul de protecție privind Reabilitare, modernizare, consolidare, extindere coîncuicte existență și construcții noi pentru construcții civile "Complex Sportiv - zona Plața Vechie - str. Felix Aderca"

Beneficiar
MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR LIA OLGUTA VASILESCU PRIN
DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV MARIA NUTA

	Dennitire Plansa:
--	-------------------

LE SI PRENUMELE

卷之四

— 17 —

+

PRESEDINTE DE SEDINTA
LUCIAN COSMA BRALDO

**ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.380/2024**

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Complex sportiv - zona Piața Veche – str. Felix Aderca”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
	1	2		3	4	5	6	7	8
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.11, fostă Krasnoff, nr.14	Oprescu Mircea Gabriel Oprescu Nuti Daniela Oprescu Marian Ruslan Oprescu Ersilia	Curți construcții	200702 și 200702-C1	200702	Teren în suprafață de 1475 mp din acte și 1473 mp din măsurători și construcție anexă în suprafață de 47 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.5A, fost Elca, nr.12	Serbanoiu Ion	Curți construcții	256435	256435	Teren în suprafață de 208 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff	Badita Elena	Curți construcții	21549/2 și 21549/2-C1	209498	Teren în suprafață de 48 mp și construcție în suprafață	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

4	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff	Popescu Silvia Olteanu Bogdan Mihail	Curți construcții	21549/11 și 21549/11-C5	224804	de 48,01 mp Teren în suprafață de 34,20mp și construcție în suprafață de 34,20 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff	Olteanu Bogdan MihailPopescu Silvia	Curți construcții	21549/9 și 21549/9-1/2C5	228475	Teren în suprafață de 18,54mp și construcție în suprafață de 18,54 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
6	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff	SC BO & IA SRL	Curți construcții	222394 și 222394-C1	222394	Teren în suprafață de 26,10mp și construcție în suprafață de 26,10 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
7	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff	Chelu Adela Argentina Chelu Marius Ionut	Curți construcții	21549/8 și 21549/8-C4	244358	Teren în suprafață de 57,06 mp și construcție în suprafață de 57,06 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
8	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff	FIRMA GULLIVER COM SRL	Curți construcții	21549/6 și 207434-C1-U3	207434 207434-C1-U3	Teren în suprafață de 27,97mp și construcție în suprafață de 23,78 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
9	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff, Piața Veche, Corp C1,	Proprietar neidentificat	-	-	-	Construcție în suprafață de 17,38 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de

											evaluare
10	Dolj	Mun. Craiova	poz. cadastrală nr.2	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff, Piața Veche, Corp C1, poz. cadastrală nr.3 și Corp C2 poz. cadastrală nr.11	SC KLAIOR IMPEX SRL	-	-	-	-	Construcție în suprafață de 24,17 mp și construcție în suprafață de 72,02 mp.	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
11	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff, Piața Veche, Corp C2, poz. cadastrală nr.10	SC SANMIR COMPROD IMPEX SRL	-	-	-	-	-	Construcție în suprafață de 19,02 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
12	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff, Piața Veche, Corp C2, poz. cadastrală nr.13	AF GAREA DIDINA	-	-	-	-	-	Construcție în suprafață de 34,24 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
13	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff, Piața Veche, Corp C2, poz. cadastrală nr.14	SC ALTRANS EXIM SRL	-	-	-	-	-	Construcție în suprafață de 75,13 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
14	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff,	Proprietar neidentificat	-	-	-	-	-	Construcție în suprafață de 26,45 mp	Se va stabili ulterior în baza unui

15	Dolj	Mun. Craiova	Piața Veche, Corp C4, poz. cadastrală nr.19 Str. Felix Aderca, nr.3, fostă Krasnoff, Piața Veche, Corp C5, poz. cadastrală nr.27	Proprietar neidentificat	-	-	-	-	Construcție în suprafață de 17,79 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
16	Dolj	Mun. Craiova	Str. Felix Aderca, nr.3	SC Reysol SRL	Curți construcții	225394	225394	225394	Teren în suprafață de 38mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
O. Mucian Costin DINDIRICĂ

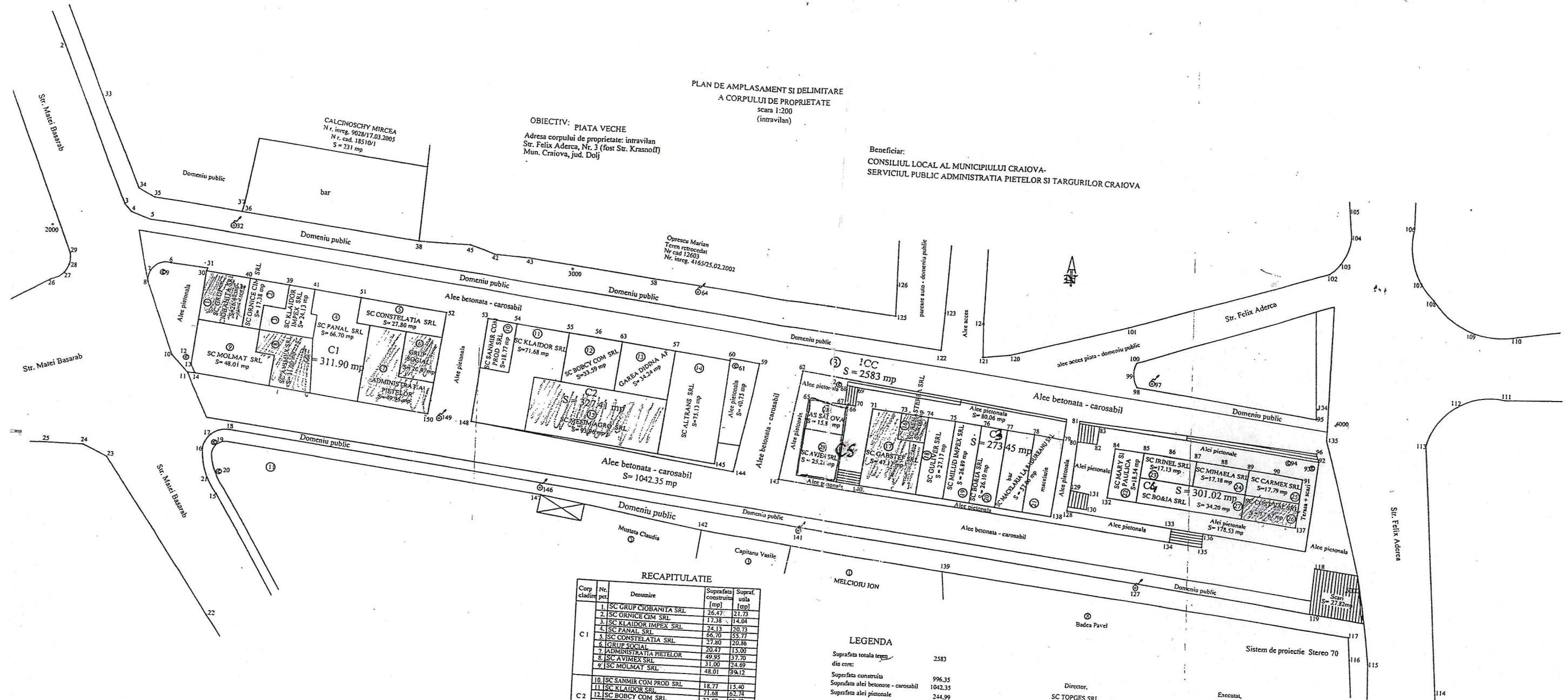


P. VECHE PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A CORPULUI DE PROPRIETATE
scara 1:200
(intravilan)

OBIECTIV: PIATA VECHE
Adresa corpului de proprietate: intravilan
Str. Felix Aderca, Nr. 3 (fost Str. Krasnoff)
Mun. Craiova, jud. Dolj

Beneficiar:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA-
SERVICIUL PUBLIC ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR CRAIOVA



RECAPITULATIE				
Corp cladir	Nr. par	Denumire	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)
C1	1	SC GRUP CIOBANITA SRL	26.47	21.79
	2	SC ORNICE CIM SRL	17.38	14.04
	3	SC KLAIOR IMPEX SRL	24.13	20.73
	4	SC PANAL SRL	66.70	55.77
	5	SC CONSTELATIA SRL	27.80	20.88
	6	GRUP SOCIAL	20.47	15.00
	7	ADMINISTRATIA PIETELOR	49.95	37.70
	8	SC AVIMEX SRL	31.00	24.69
	9	SC MOLMAT SRL	48.01	39.12
C2	10	SC SANMIR COM PROD SRL	18.77	15.40
	11	SC KLAIOR SRL	71.08	62.74
	12	SC BOBCY COM SRL	33.39	28.63
	13	GAREA DIDINA AF	34.24	30.24
	14	SC ALTRANS SRL	75.13	62.81
	15	SC MEFIM AGRO SRL	93.96	81.76
C3	16	SC RENASTEREA SRL	9.00	7.03
	17	SC GABSTEF SRL	47.17	39.48
	18	SC CULIVER SRL	27.17	23.78
	19	SC MILUD IMPEX SRL	26.89	23.22
	20	SC BO&IA SRL	26.10	22.83
	21	SC MACELARIA LA PADUREANU SRL	57.06	46.60
C4	22	SC MARY SI PAULICA	18.54	14.00
	23	SC IRINEL SRL	17.13	13.86
	24	SC MIHAELA SRL	17.18	13.86
	25	SC CARMEX SRL	17.79	13.64
	26	SC COST VAL SRL	17.67	14.11
	27	SC BO&IA SRL	34.30	27.20
C5	28	IAS SADOVA	15.81	
	29	SC AVIEN SRL	25.21	
	30	Suprafata alei pietonale	544.33	
			Suprafata alei betonate - carosabil	1042.35
			Suprafata totala teren	2583

LEGENDA

Suprafata totala teren
din care:
Suprafata construita
Suprafata alei betonate - carosabil
Suprafata alei pietonale

2583

996.35

1042.35

244.99

Director,
SC TOPGES SRL

Executat,
ing. Bratu Daniela

Sistem de proiectie Stereo 70

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 244358 Craiova

Nr. cerere	221960
Ziua	10
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
100176201344



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:65562

Adresa: Loc. Craiova, Str FELIX ADERCA, Nr. 3, Jud. Dolj, (fosta str. KRASNOFF)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 21549/8	57	suprafata imobilului se va citi 57,06 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 21459/8-C4	Loc. Craiova, Str FELIX ADERCA, Nr. 3, Jud. Dolj, (fosta str. KRASNOFF)	C4 1/4- cu Sc-57,06 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
153032 / 07/08/2018			
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut nr. 1537, din 06/08/2018 emis de NP GAGEATU ILIE;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	1) CHELU ADELA ARGENTINA 2) CHELU MARIUS IONUT	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 21549/8	57	suprafata imobilului se va citi 57,06 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	57	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 21459/8-C4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	C4 1/4- cu Sc-57,06 mp

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

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

Data și ora generării,

10/09/2024, 10:36

**Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2024**

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

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

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

LEI/M.P.A.U.

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

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

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

Nota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2024

	-CASE- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	-ANEXE GOSPODARESTI- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,570	1,735	300
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,320	1,575	285
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,995	1,430	275
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,660	1,260	265
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,200	1,080	245
Zona C si Zona industrială Vest			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,080	1,010	200
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	1,995	945	190
Zona Metro si Selgros			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,678	1,260	210

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

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata utila

Pentru case la rosu valorile se diminueaza cu 50%

Valoarea anexelor gospodaresti realizate din materiale usoare (constructii de tipul soproane, cotete, wc-uri), reprezinta 25% din valoare anexelor gospodaresti.

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.**LEI/M.P.A.U.**

Case	300
Anexe gospodaresti	150

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 50%

Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-2010 se va reduce valoarea finala cu 20 %

Pentru imobilele a caror suprafata utila nu reiese din acte se va proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita.

In situatia cand pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața utila ci numai suprafața construită, se va determina suprafața construita desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri, urmând a se proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafața construita desfășurată.

Piscine si terase**lei/M.P.A.U.**

Piscine	525
Terase, chioscuri de vara	200

Teren**LEI/M.P.**

Zona A0	3,940
Zona A1	3,840
Zona A2	1,270
Zona A3	945
Zona B	336
Zona C	126
Zona D	68
Zona industrială Vest - terenuri <5000 mp	315
Zona industrială Vest - terenuri >5000 mp	137
Extravilan Craiova	26
Intravilan Localități Limitrofe	40
Zona Metro	131
Zona Selgros	131
Teren extravilan Craiova și loc. limitrofe cu acces direct la drumuri europene/centuri ocolitoare	40

Nota.

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite în LEI/mp arie utilă fără terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară în LEI/mp.

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 extravilane aferente Mun. Craiova și localităților limitrofe (*cu excepția localității Podari), ce au acces direct la drumurile europene și centurile ocolitoare ale orașului valoarea va fi 40 lei/mp

* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (excepție satul Livezi și Gura Văii), Bucovat (sat reședință și Leamna de Jos) Pielești (sat de reședință), Ghercești (sat de reședință), Isalnița (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 construcții, respectiv (terenuri degradate, neproductive) se va aplica o reducere asupra pretului terenului intravilan de 40%