Anexa nr. 5
la Hotărârea nr. 269/2022

Raport de evaluare

privind estimarea sumelor individuale aferente despagubirilor
pentru terenurile ce urmeaza a fi expropriate pentru
coridorul Isvarna fir II
situate pe teritoriul administrativ al
UAT Almaj

ROMANIA 2 JUDETUL DOLJ

2022

Rezumat

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii in reprezinta parcelele de teren situate pe teritoriul administrativ al Primariei Almaj avand diferite categorii de folosinta, in suprafata totala de 16.125 mp.

Scopul acestei evaluari este estimarea sumelor individuale aferente despagubirilor pentru terenurile ce urmeaza a fi expropriate pentru coridorul Isvarna II".

Data evaluarii: 02.08.2022

Opinia evaluatorului

Valoare totala:
101.910 lei

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport.

SC AMT SERVICE SRL

EVALUATORI
TOMESCU MADALIN

Certificare

Subsemnatul certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

i. Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;

ii. Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale;

iii. Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;

iv. Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinerea unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;

v. Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut;

vi. Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate tinandu-se seama de scopul si obiectul raportului, iar acest raport nu reprezinra un raport de evaluare intocmit conform Standardelor ANEVAR 2022 .

viii. In prezent sunt membru ANEVAR si prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

ROMANIA 2 JUDETUL DOLJ

Evaluatori autorizati, membri ANEVAR.

TOMESCU MADALIN

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
TOMESCU MADALIN
Legitimatia Nr. 16732
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Cuprins

Rezumat 2
Certificare 3
1. PREMISELE EVALUARII 5
1.1. Obiectul evaluarii 5
1.2. Scopul evaluarii 5
1.3. Clientul si destinatarul lucrarii 5
1.4. Data evaluarii 5
1.5. Prezentarea evaluatorului 5
1.6. Inspectia 5
1.7. Amploarea investigatiei 6
1.8. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare 6
1.9. Declararea conformitatii evaluarii 6
1.10. Bazele evaluarii 6
1.11. Sursele de informatii 7
1.12. Ipoteze si ipoteze speciale de evaluare 7
2. PROCEDURA DE EVALUARE 9
2.1. Procedura de evaluare 9
4. OPINIA FINALA 10
4.1. Opinie finala 10
ANEXE 11

ROMANIA 2 JUDEȚUL DOLJ

1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii
Obiectul evaluarii in reprezinta parcelele de teren situate pe teritoriul administrativ al UAT Almaj, avand diferite categorii de folosinta, in suprafata totala de 16.125 mp.

1.2. Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este estimarea sumelor individuale aferente despagubirilor pentru terenurile ce urmeaza a fi expropriate pentru coridorul Isvarna II".

1.3. Clientul si destinatarul lucrarii

- **Clientul** – Persoana juridica – COMPANIA DE APĂ OLTENIA S.A. , adresa sediu Craiova str. Brestei nr. 133, numar de inmatriculare J16/63/1999 cod fiscal RO 11400673.

- **Proprietarul** – persoane fizice, juridice si entitati publice conform anexelor ce fac parte din prezentul raport.

- **Destinatarul** COMPANIA DE APĂ OLTENIA S.A. , adresa sediu Craiova str. Brestei nr. 133, numar de inmatriculare J16/63/1999 cod fiscal RO 11400673

1.4. Data evaluarii

Data evaluarii: 02.08.2022
Data raportului este: 02.08.2022

ROMANIA 2 JUDETUL DOLJ

1.5. Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare este intocmit de catre un grup de evaluatori, membri ANEVAR, din cadrul si colaboratori ai SC AMT SERVICE SRL, cu sediul in Craiova, Calea Unirii, nr.30, jud. Dolj, inregistrata la ORC Dolj cu nr. J16/252/1995 si codul unic de inregistrare 7101398.
La data elaborarii acestui raport, expertii evaluatori au indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR.

1.6. Inspectia

Aceast raport a fost intocmit fara a se efectua inspectia in teren a imobilelor, intrucat aceasta lucrare nu reprezinta un raport de evaluare conform cu cerintele din Standardele de evaluare ANEVAR, stabilirea valorilor terenurilor ce fac obiectul expropierii facandu-se conform legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, pe baza expertizelor întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici.

1.7. Amploarea investigatiei

Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.8. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat *publicitatii, fara acordul* scris si prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei, continutului si a contextului in care ar urma sa apara.

1.9. Declararea conformitatii evaluarii

Raportul de evaluare nu este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de ANEVAR valabile la data evaluarii. Valoarea a fost exprimata *tinand seama exclusiv* de ipotezele si ipotezele speciale convenite cu clientul.

1.10. Bazele evaluarii

Aceast raport a fost realizat cu respectarea cerintelor legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, *necesară realizării* unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, pe baza expertizelor întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici valabile pentru anul 2022.

Valoarea estimata in prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, este o VALORARE MINIMA consemnata pe piata imobiliara, așa cum este prevazut in Codul Fiscal valabil la data evaluarii ce reglementeaza modul de intocmire a expertizelor *întocmite şi actualizate* de camerele notarilor publici.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte alte estimari facute de Evaluator.

Moneda

Valoarea de piata este estimata in moneda LEU,

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza centralizatoarelor si a schitelor aferente coridorului *de expropiere puse la dispozitie de catre client si a informatiilor preluate din studiul de* piata intocmit si actualizat de camerele notarilor publici. Corectitudinea si precizia datelor furnizate este responsabilitatea Clientului.

Valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

1.11. Sursele de informatii

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de Client:
  - Centralizator privind datele aferente fiecarei parcela de teren ce face obiectul expropierii, pe fiecare unitate administrativ teritoriala.
  - Plan coridor expropiere
- Studiu de piata *privind valorile minime ale* proprietatilor imobiliare din judetele Dolj, Gorj, Olt Si Mehedinti, valabile incepand cu anul 2022.
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local

1.12. Ipoteze si ipoteze speciale de evaluare

1. Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele puse la dispozitie de beneficiarul lucrarii. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor alte documentele care ar putea afecta material valorile estimate.

In lipsa documentelor care nu au fost puse la dispozitie, Evaluatorului a facut o serie de ipoteze si estimari pe care le-a considerat corecte si conforme cu situatia de fapt. Orice concluzie eronata cauzata de lipsa documentelor este responsabilitatea Clientului.

2. *Acest raport* de evaluare s-a facut fara prezentarea documentelor de proprietate al terenurilor si fara inspectia in teren a proprietatilor, proprietarii imobilelor fiind preluati din centralizatoarele puse la dispozitie de catre client fara a se efectua verificari suplimentare.
3. Pentru a respecta scopul si reglementarile legale de a se estima valorile de despagubire pe baza expertizelor întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici in care nu sunt prezentate valori de piata ci valori minime de circulatie, acest raport nu reprezinta un raport de evaluare intocmit pe baza *standardelor de evaluare ANEVAR*.
4. Evaluatorul nu are cunostinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze bunurile imobile.
5. Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu beneficiarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine.
6. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens.
7. Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru orice alte etape ale procesului de expropiere in afara de prezenta evaluare (inclusiv proiectarea culoarului sau orice alte elemente similare care cad in responsabilitatea clientului).
8. Valoarea estimata este o valoare la data intocmirii raportului de evaluare si intr-un interval de timp limitat ;
9. **S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;**
10. **Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;**

11. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
12. Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
13. Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la *data întocmirii sale*. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
14. Nu a fost prezentat Extras de Carte Funciara recent si nu se cunosc inscrierile privitoare la sarcini, recente. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra bunurilor este liber de sarcini.

ROMANIA 2 JUDETUL DOLJ

2. PROCEDURA DE EVALUARE

2.1. Procedura de evaluare

Baza estimarii valorii terenurilor in prezentul raport este Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Pentru determinarea valorii terenurilor s-a avut in vedere articolul 11, alin. 8 din legea nr. 255/2010 "Raportul de evaluare se întocmește având-se în vedere 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."

Valoarea estimata in prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, este o VALORARE MINIMA consemnata pe piata imobiliara, așa cum este prevazut in Codul Fiscal valabil la data evaluarii ce reglementeaza modul de intocmire a expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.

In urma analizarii tabelelor centralizatoare puse la dispozitie de catre beneficiar, ce cuprind date despre parcelele ce fac obiectul prezentei lucrari, au fost identificate urmatoarele categorii de folosinta a *terenurilor ce urmeaza a fi* expropriate:

- Arabil
- Dr
- Cc

Pentru estimarea valorii fiecarei parcele, au fost identificate valorile stabilite in expertizele intocmite de camerele notarilor publici pentru Judetul Dolj.
Pentru terenurile cu diferite categorii de folosinta ce nu s-au regasit in expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, valorile au fost stabilite prin asimilarea categoriilor neregasite in expertize categoriei "terenuri extravilane".

Categorie de folosinta	Valoare (lei/mp)
Teren intravilan (Cc)	11
Teren intravilan *arabil*	6,6
Teren intravilan - Drum (Dr)	2,75

4. OPINIA FINALA

4.1. Opinie finala

Rezultatele obtinute,

Avand in vedere relevanta informatiilor care au stat la baza aplicarii *metodei folosite*, a scopului evalurii si a tipului de valoare estimata, evaluatorul a obtinut urmatoarea valoare:
Valorile individuale se regasesc in anexele raportului.

Valoare globala pentru UAT ALMAJ:

101.910 lei

ROMANIA 2 JUDETUL DOLJ

ANEXE

ROMANIA
2
JUDETUL DOLJ

Județul: Dolj

Lista proprietarilor si a altor titulari de drepturi reale ale caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere

Anexa nr._____/la Hotararea Consiliului Judetean Dolj nr._____/_____

Nr.crt	UAT	Nume si prenume proprietar	Nume si prenume detinator	Adresa	Act de proprietate (nr/data)	Numar tarla	Numar cadastral initial	Nr. Carte funciara	Nr. Parcela/(nr.topografic)	Nr. Cadastral/Nr.cf.	Suprafata parcela din act (mp)	Categoria de folosinta din act	Suprafata teren de expropriat (mp)	Valoare unitara/mp	Valoare teren expropriat	Observatii
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Almaj	WAREHOUSES DE PAUW ROMANIA SRL			Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 850, din 25/05/2020	62		31539	248,250,251,267,268,277,278,280.....518,519,521,522,523	31539	26524	DR	1003	2.75	5,233	INTRAVILAN
												CC	2187	11	24,057	
												ARABIL	9115	6.6	60,159	
2	Almaj	PURCEA FLORIN			TDP 8831/2007	62	684	30389	264	30389	508	ARABIL	508	6.6	3,353	INTRAVILAN
3	Almaj	PURCEA FLORIN, PURCEA STEFANIA LILIANA			Ctr. de schimb 414/31.03.2020, Act adițional 436/22.04.2020, Încheiere de rectificare nr. 10/06.04.2020	62		31520	248, 250, 251, 267, 268, 277, 278, 280, 281, ... 490/1	31520	7624	CC	200	11	2,200	INTRAVILAN
												DR	2112	2.75	5,808	
4	Almaj	S.C. SUD OIL SRL			Act de Adjudecare; PROCES VERBAL DE ADJUDECARE SERIA A/2003 NR 0032070,		431	31566		31566	6388	CC	100	11	1,100	INTRAVILAN
		TOTAL											16125		101,910	

Beneficiar
COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA CRAIOVA

SOCIETATEA COMERCIALĂ COMPANIA DE APĂ OLTENIA S.A. OPERATOR REGIONAL CRAIOVA - ROMÂNIA

Executant (**)
SC AMT SERVICE SRL

ROMANIA JUDETUL DOLJ