

HOTĂRÂREA NR. ____
privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente
despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul
lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire
str. Maria Zaharia”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.282859/2026, raportul nr.283704/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 290478 /2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire str. Maria Zaharia” ;

În conformitate cu prevederile art.8 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr.255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.53/2011;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.325/2026 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia”;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, 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 rapoartele de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul coridorului de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire str. Maria Zaharia”, conform anexelor 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire str. Maria Zaharia”

Prin Hotărârea nr.325/2026, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.2 amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str. Maria Zaharia”.

De asemenea, s-a aprobat declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării, imobile prevăzute în anexa 2 a hotărârii.

Conform art.6 al aceiași hotărâri, 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.

Având în vedere Acordul cadru nr.286615/12.08.2026, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea prin rapoarte de evaluare a fiecărei valori juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarilor prevăzuți în anexa 2, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.325/2026.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.325/2026, Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, Hotărârii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010, în temeiul art.129 alin.2, lit b) , art. 139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire str. Maria Zaharia”, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr.325/2026.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: 08.2026
Semnătura:*

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str. Maria Zaharia”

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c), art.139 alin.1 și alin.2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se propune de către Direcția Patrimoniu, spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str. Maria Zaharia”.

Prin hotărârea nr.325/2026, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat 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.1 din hotărâre.

Se aprobă de asemenea și lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr. 2, care face parte integrantă din hotărâre, respectiv 16 proprietari afectați de coridorul de expropriere.

În vederea realizării investiției pe amplasament, sunt necesare demersuri privind exproprierea terenurilor proprietate privată.

Prin Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, se reglementează cadrul juridic pentru luarea unor măsuri necesare executării: lucrărilor de construcție, reabilitare și modernizare a drumurilor de interes național, județean și local etc.

Potrivit art. 2 alin. 1 lit. a din Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, sunt declarate de utilitate publică „lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcări de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval.”

De asemenea, în conformitate cu prevederile art.2 alin. 21 din același act normativ, expropriatori sunt municipiile, orașele și comunele pentru obiectivele de interes local, inclusiv pentru obiectivele de investiții în parteneriat public- privat ale administrației publice locale.

Conform prevederilor legii mai sus menționate, pot fi expropriate bunurile imobile proprietate a persoanelor fizice sau persoanelor juridice, cu sau fără scop lucrativ, și a oricăror alte entități, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și

județelor, pe care se realizează lucrările de utilitate publică de interes național, județean și local.

Sumele necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii, potrivit amplasamentului efectuat, vor fi stabilite prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, conform prevederilor art. 8 alin. 1 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere Acordul cadru nr.286615/2026 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.289669/2026 prin care se solicită întocmirea rapoartelor de evaluare pentru cele 2 imobile prevăzute în anexa 2 la HCL 325/2026.

Au fost înregistrate la Primăria Municipiului Craiova următoarele rapoarte de evaluare:

1.raport de evaluare nr.289979/2026– imobil având proprietar pe Ilea Cornelia

2.raport de evaluare nr.290180/2026– imobil având proprietar pe Ion Filanda.

Valorile juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru imobilele identificate în anexa 2 la HCL 325/2026 sunt centralizate în următorul tabel:

N r c r t	Nume Proprietar/ Rap. Eval.	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Supr. te ren expropriat	Valoarea justă de despăgubire
1	Ilea Cornelia (rap.eval.nr.289979/2026)	253231	253231	2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte	1.052.280 lei echiv.200.744,01 euro Teren intravilan arabil
2	Ion Filanda (rap.eval.nr.290180/2026)	231056	231056	5965mp din măsurători și 6000 mp din acte	2.207.050 lei echiv. 421.040,08 euro Teren intravilan arabil

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică se au în vedere Normele metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, aprobate prin HG nr.53/2011, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, „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.

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

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

Astfel la întocmirea rapoartelor de evaluare s-au avut în vedere anexele A7 și A8 din Grila Notarilor Publici.

În cadrul rapoartelor de evaluare , conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,2419 lei/euro, curs valutar din 18.08.2026 data efectivă la care s-au întocmit evaluările.

Rapoartele de evaluare au fost întocmite în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare, elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.325/2026, în conformitate cu referatul de aprobare nr.282859/2026, cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.8 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr.255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.53/2011, în temeiul art. 129 alin 14 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul coridorului de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire str. Maria Zaharia”, conform anexelor 1 și 2 la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data: 08.2026
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 08.2026
Semnătura

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

Nr. raport	2026081801	din	18.08.2026
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	289669	din	14.08.2026
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Nume proprietar actual	Persoana fizică ILEA CORNELIA
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 2844,00 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Maria Zaharia, nr. 17, fost, Calea Severinului, nr. 23I, fost T53, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona Industrială Vest
Nr. cad.	253231
Carte Funciară	253231
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia"

CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATOR DESEMNAȚ: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 289669 din 14.08.2026, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 18.08.2026.

Etapile 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 *terenul intravilan, în suprafața de 2844,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte, identificat cu nr. cad. 253231, înscris în Cartea Funciară nr. 253231 UAT Craiova.*

De asemenea, sunt cateva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidentiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia:

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia"..*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 1 din Anexa nr. 2, la HCL 325 din 25.06.2026, 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 2026”, anexa nr. A9, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoana fizică ILEA CORNELIA
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 2844,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Maria Zaharia, nr. 17, fost, Calea Severinului, nr. 23I, fost, T53, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona Industrială Vest
Nr. cad.	253231
Carte Funciară	253231
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	370,00 lei/mp (70,59 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	1.052.280,00 lei, echivalent a 200.744,01 euro (2844,00 mp X 370,00 lei/mp = 1.052.280,00 lei, echivalent cu, 2844,00 mp X 70,59 euro/mp = 200.744,01 euro)

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

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

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blănariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	11
1.1. EVALUATOR	11
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	11
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETARI	11
1.5. BENEFICIAR	11
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	11
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	12
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	12
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025	12
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	12
1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11. SURSELE DE INFORMARE	15
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	15
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	14
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	16
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	16
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	17
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	17
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	18
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	18
3 ANALIZA PIETEII IMBILIARE. STIUDIU DE VANDABILITATE	20
3.1. DEFINIREA PIETEII SPECIFICE	20
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEII LOCALE	20
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	21
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEII LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXE	28

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blănariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și Persoana fizică ILEA CORNELIA
Proprietar	Imobilul aparține Persoana fizică ILEA CORNELIA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 289669 din data de 14.08.2026
Data raportului	18.08.2026
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 18.08.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	18.08.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 18.08.2026	1 Euro = 5,2419 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan curți construcții, în suprafața de 2844,00 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte, identificat cu nr. cad. 253231, înscris în Cartea Funciară nr. 253231 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Str. Maria Zaharia, nr. 17, fost, Calea Severinului, nr. 23I, fost, T53, jud. Dolj
Utilizare existentă	Teren intravilan arabil
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 325 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Utilizarea desemnată	Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia". Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat</u> și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri.
Devieri de la Standrardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025	<i>Ținând cont de cele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100,</i> <i>pct. 40.4 "Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și jurisdicției evaluării, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe ar trebui să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV"; și</i> <i>pct 40.5 "Dacă există cerințe legale, statutare și de reglementare sau alte cerințe ale altor autorități, care afectează în mod semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau valoarea (valorile), evaluatorul trebuie, de asemenea, să dezvăluie acele cerințe legale, de reglementare sau de altă natură, precum și modul semnificativ prin care acestea diferă de cerințele SEV (de exemplu, identificarea faptului că jurisdicția relevantă impune utilizarea doar a abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica că ar trebui luată în considerare abordarea prin venit).",</i> conform HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL nr. 325 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, conform Legii 255/2010, actualizată, estimându-se 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.
Tipul valorii estimate	Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 40.4 și 40.5 se estimează o valoare în vederea unei liste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8: "ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹

alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

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

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

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

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 2026, excepție de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, ținând cont de prevederile următoarelor standarde :

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- Standarde generale:
 - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100) pct. 40.4 și 40.5.;
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102)
 - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);

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

	- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - Standarde pentru active: - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile <i>Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.</i>
Valori rezultate	1.052.280,00 lei, echivalent a 200.744,01 euro (2844,00 mp X 370,00 lei/mp = 1.052.280,00 lei, echivalent cu, 2844,00 mp X 70,59 euro/mp = 200.744,01 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluatorul proprietății

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute 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. Menționăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al EVALUĂRII.

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținătoare 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 în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul ca deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practica specifică evaluării proprietății în cauză 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 cunoștință de cauză ca la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

Persoana fizică ILEA CORNELIA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice Persoana fizică ILEA CORNELIA

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 289669 din data de 14.08.2026

Data raportului: 18.08.2026;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 17.08.2026, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 17.08.2026;

Curs BNR valabil la data de: 18.08.2026: 1 Euro = 5,2419 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 2844,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte, identificat cu nr. cad. 253231, înscris în Cartea Funciară nr. 253231 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Str. Maria Zaharia, nr. 17, fost, Calea Severinului, nr. 23I, fost, T53, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan arabil

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 325 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia".

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

1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025

Ținând cont de cele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100, pct. 40.4 "Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și jurisdicției evaluării, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe ar trebui să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV"; și

pct 40.5 "Dacă există cerințe legale, statutare și de reglementare sau alte cerințe ale altor autorități, care afectează în mod semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau valoarea (valorile), evaluatorul trebuie, de asemenea, să dezvăluie acele cerințe legale, de reglementare sau de altă natură, precum și modul semnificativ prin care acestea diferă de cerințele SEV (de exemplu, identificarea faptului că jurisdicția relevantă impune utilizarea doar a abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica că ar trebui luată în considerare abordarea prin venit).",

conform **HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL nr. 325 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, conform *Legii 255/2010, actualizată*, estimându-se 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**.

1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 40.4 și 40.5 se estimează o valoare în vederea unei liste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate)**, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, **ART. 8:**

"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate

de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

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

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

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi 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 despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 2026, 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 2025, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent și fără constrângere”.

11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării

1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pietetii 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. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia”;
- Anexa nr. 9 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2026”.

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 2025 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 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:*
 - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100) pct. 40.4 și 40.5.;
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102)
 - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);
 - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);
 - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106)
- *Standarde pentru active:*
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

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

– Legea 255/2010, actualizată, estimându-se o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierei pentru lucrări de utilitate publică, conform Legii 255/2010 actualizată, raportată la expertizele întocmite de Camera a Notarilor Publici actualizate;

- Normele 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;

- HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL nr. 325 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova

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 defectuasă a dreptului de

proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;

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

1.12. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL a Municipiului Craiova nr. 325 din 25.06.2026, 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 aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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 documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a 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 că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 325 din 25.06.2026, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", 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 initial.

1.13.2. Ipoteze speciale

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

Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate să aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauză de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2026. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, 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 panzei 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 da dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare, s-a apelat la Uniunea Notarilor Publici, utilizant Grila Notarilor Publici din Craiova valabilă pe anul 2026.

1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

Factorii *ESG* și mediul de reglementare a acestora *ar trebui* să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un *evaluator* care ar aplica *raționamentul profesional*

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului bunului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunului evaluat.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior ca există contaminări sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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 ale capitolului 1.

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

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

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

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

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2025. Nu au fost aduse modificări de forma și conținut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,

Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



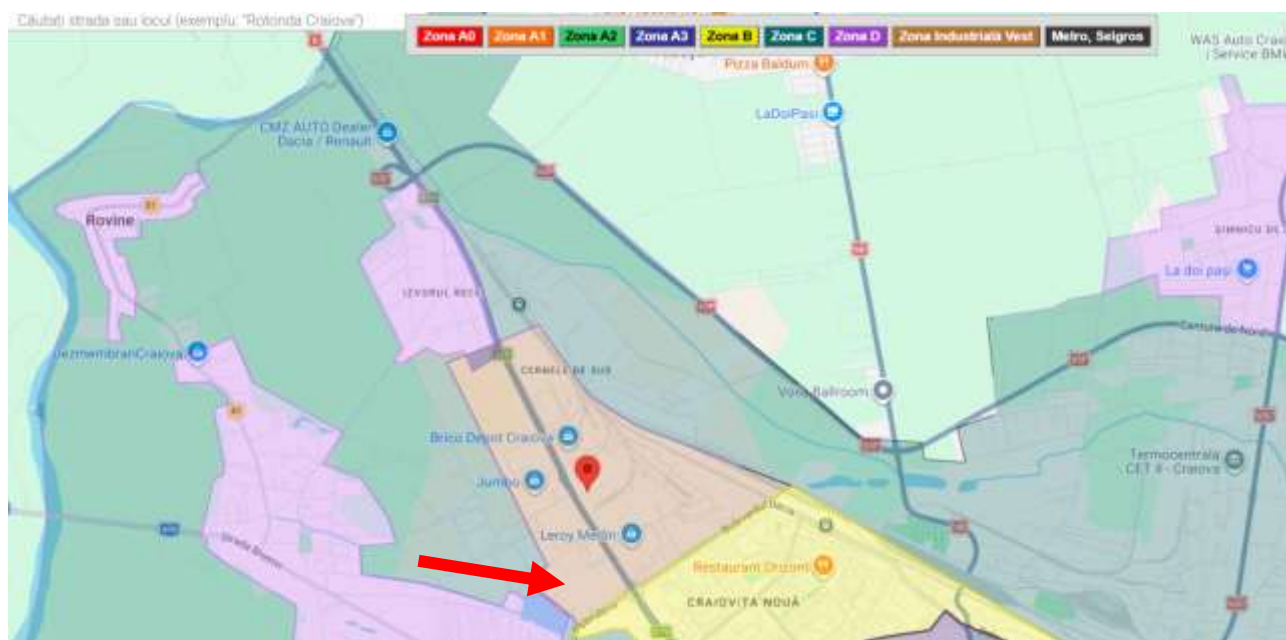
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 17.08.2026, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona Industrială Vest a Mun. Craiova, Str. Maria Zaharia, nr. 17, fost, Calea Severinului, nr. 23I, fost, T53, jud. Dolj



<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială
<i>Utilități edilitare</i>	Retea urbană de energie electrică: existentă Retea urbană de apă: existentă Retea urbană de gaze: existentă Retea urbană de canalizare: existentă Retea urbană de telefonie: existentă Retea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Linistit
2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare	
<i>Imobil expropriat</i>	2844,00 mp
<i>Imobil actual din care face parte</i>	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte
<i>Nr. cad.</i>	253231
<i>Carte Funciară</i>	253231, UAT Craiova
<i>Zona de amplasament</i>	Zona Industrială Vest
<i>Categoria de folosință</i>	Teren intravilan arabil
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	Terenul este liber de construcții

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această 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 proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, 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 prețurilor 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, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C.

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

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

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

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

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, în **conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, 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 "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia"**, și atașate la prezentul raport, analiza Cele Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi 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

Ținând cont de cele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100,

pct. 40.4 *"Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și jurisdicției evaluării, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe ar trebui să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV"*; și

pct 40.5 *"Dacă există cerințe legale, statutare și de reglementare sau alte cerințe ale altor autorități, care afectează în mod semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau valoarea (valorile), evaluatorul trebuie, de asemenea, să dezvăluie acele cerințe legale, de reglementare sau de altă natură, precum și modul semnificativ prin care acestea diferă de cerințele SEV (de exemplu, identificarea faptului că jurisdicția relevantă impune utilizarea doar a*

abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica că ar trebui luată în considerare abordarea prin venit).”,

conform **HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL nr. 325 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, *conform Legii 255/2010, actualizată*, estimându-se 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**.

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 40.4 și 40.5 se estimează o valoare în vederea unei liste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate)**, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, **ART. 8:**

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

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

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

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi 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 despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 2026, excepție de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, ținând cont de prevederile următoarelor standarde :

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:*
 - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100) pct. 40.4 și 40.5.;
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102)
 - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);
 - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);
 - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106)
- *Standarde pentru active:*
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 1 din Anexa nr. 2, la HCL 325 din 25.06.2026, 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 2026”, anexa nr. A9, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoana fizică ILEA CORNELIA
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 2844,00 mp,
Imobil actual din care face parte	2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Maria Zaharia, nr. 17, fost, Calea Severinului, nr. 23I, fost, T53, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona Industrială Vest
Nr. cad.	253231
Carte Funciară	253231
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	370,00 lei/mp (70,59 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	1.052.280,00 lei, echivalent a 200.744,01 euro (2844,00 mp X 370,00 lei/mp = 1.052.280,00 lei, echivalent cu, 2844,00 mp X 70,59 euro/mp = 200.744,01 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 2025, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabila pe anul 2022.

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

Pentru evaluarea proprietății s-au 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. 1 din Anexa nr. 2, la HCL 325 din 25.06.2026, 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 2026”, anexa nr. A9, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoana fizică ILEA CORNELIA
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 2844,00 mp,
Imobil actual din care face parte	2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Maria Zaharia, nr. 17, fost, Calea Severinului, nr. 23I, fost, T53, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona Industrială Vest
Nr. cad.	253231
Carte Funciară	253231
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	370,00 lei/mp (70,59 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	1.052.280,00 lei, echivalent a 200.744,01 euro (2844,00 mp X 370,00 lei/mp = 1.052.280,00 lei, echivalent cu,

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

2844,00 mp X 70,59 euro/mp = 200.744,01 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 împărțială, experta și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute .

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

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 2844,00 mp,
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Maria Zaharia, nr. 17, fost, Calea Severinului, nr. 23I, fost, T53, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona Industrială Vest
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	370,00 lei/mp (70,59 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	1.052.280,00 lei, echivalent a 200.744,01 euro (2844,00 mp X 370,00 lei/mp = 1.052.280,00 lei, echivalent cu, 2844,00 mp X 70,59 euro/mp = 200.744,01 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia”;
- Anexa nr. 9 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2026”.



Direcția Patrimoniu

Nr. 289669/14.08.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.325/2026:

Art.1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia”.

Art.2. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul de venituri și cheltuieli al Municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2026”.

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.

Acordul Cadru nr. 286615/2026 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini, propunerea tehnică, obligațiile asumate în contract, este necesară evaluarea imobilelor identificate în anexa 2 la această hotărâre.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	2026	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	2026	

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.325

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „ Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia ”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.213300/2026, raportul nr.217466/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.218136/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia” și avizele nr 23/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea Domeniului, nr.19/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.27/2026 al Comisiei V - Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.2 alin 1 lit. a din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Hotărârii Guvernului nr.53/2011, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia ”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul de venituri și cheltuieli al Municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2026”.
- 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 dispoziția 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: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și Direcția Investiții, Achiziții și Licitații vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

[illegible]

ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.325/2026

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire Str. Maria Zaharia”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Maria Zaharia, nr.17, fost Calea Severinului, nr.231, fost T53	Ilea Cornelia	Arabil	253231	253231	Teren în suprafață de 2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Eliza Opran, nr.189A, fost Cernele f.n T 53, P28	Ion Filanda	Arabil	231056	231056	Teren în suprafață de 5965 mp din măsurători și 6000 mp din acte	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PALOIU



Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2026

	CASE- (LEI/ SUPRAFATA UTILA)	ANEXE GOSPODARESTI- (LEI/ SUPRAFATA UTILA)	GARAJE INDEPENDENTE (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	4,690	1,735	400
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	4,100	1,575	340
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,700	1,430	340
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,300	1,260	300
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,000	1,080	300
Zona C si Zona industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,600	1,010	250
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,600	945	230
Zona Metro si Selgros			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,300	1,260	350

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 fiind cont de suprafata utila

Pentru case la rosu valorile se diminueaza cu 50%

Valoarea anexelor gospodaresti realizate din materiale usoare (constructii de tipul soprono, cotete, wc-un), reprezinta 25% din valoarea anexelor gospodaresti.

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazine, 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 30%

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 trecuta suprafata utila ci numai suprafata construita, se va determina suprafata construita destinsurata prin inmultirea suprafetei construite cu numarul de niveluri, urmand a se proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita desfasurata.

A.M.T SERVICE S.R.L. CRAIOVA

70

Piscine si terase

lei/M.P.A.U.	
Piscine	850
Terasa, chioscuri de vara	300

Teren

LEI/M.P.	
Zona A0	4,300
Zona A1	3,900
Zona A2	3,500
Zona A3	3,100
Zona B	2,700
Zona C	2,300
Zona D	1,900
Zona industriala Vest - terenuri <5000 mp	370
Zona industriala Vest - terenuri >5000 mp	180
Extravilan Craiova	30
Intravilan Localitati Limitrofe	70
Zona Metro	200
Zona Selgros	200
Teren extravilan Craiova si loc. limitrofe cu acces direct la drumuri europene/centuri ocolitoare	50

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp aria utila fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, alee private se va reduce cu 75% valorarea terenului din zona in care se afla imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localitatilor limitrofe orasului Craiova, valoarea va fi preluata din anexa Z

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova si localitatilor limitrofe (cu exceptia localitatii Podari), ce au acces direct la drumurile europene si centrale ocolitoare ale orasului Craiova se va lua valoarea de 55 lei/mp

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

Pentru terenurile extravilane aferente localitatii Podari, indiferent daca au deschidere la drumuri europene, valoarea va fi preluata din anexa Z

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

Pentru terenurile intravilane cu alta utilizare decat cea de curti constructii, se va aplica o reducere asupra pretului terenului intravilan de 40%

A.M.T SERVICE S.R.L. CRAIOVA

71

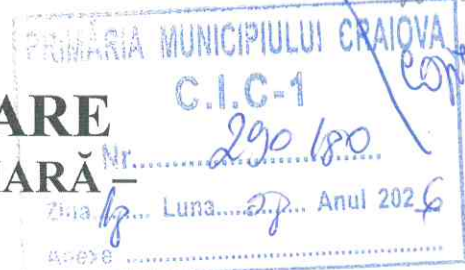
scoEVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUĂRI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE ÎNTREPRINDERI		

Nr. raport	2026081802	din	18.08.2026
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	289669	din	14.08.2026
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ -



Nume proprietar actual	Persoana fizică ION FILANDA
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 5965,00 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 5965 din măsurători și 6000 mp din acte mp
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Eliza Opran, nr. 189A, fost, Cernele FN, T53, P28, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona Industrială Vest
Nr. cad.	231056
Carte Funciară	231056
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia"

CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediu social în Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru titular ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 289669 din 14.08.2026, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 18.08.2026.

Etapile 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 *terenul intravilan, în suprafața de 5965,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 5965 din măsurători și 6000 mp din acte, identificat cu nr. cad. 231056, înscris în Cartea Funciară nr. 231056 UAT Craiova.*

De asemenea, sunt cateva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidentiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia:

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia"..*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, *identificat la poz. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 325 din 25.06.2026*, 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 2026*”, anexa nr. A9, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoana fizică ION FILANDA
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 5965,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 5965 din măsurători și 6000 mp din acte
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Eliza Opran, nr. 189A, fost, Cernele FN, T53, P28, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona Industrială Vest
Nr. cad.	231056
Carte Funciară	231056
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	370,00 lei/mp (70,59 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	2.207.050,00 lei, echivalent a 421.040,08 euro (5965,00 mp X 370,00 lei/mp = 2.207.050,00 lei, echivalent cu, 5965,00 mp X 70,59 euro/mp = 421.040,08 euro)

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

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

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blănariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	11
1.1. EVALUATOR	11
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	11
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETARI	11
1.5. BENEFICIAR	11
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	11
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	12
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	12
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025	12
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	12
1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11. SURSELE DE INFORMARE	15
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	15
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	14
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	16
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	16
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	17
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	17
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	18
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	18
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	20
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	20
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	21
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXE	28

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blănariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și Persoana fizică ION FILANDA
Proprietar	Imobilul aparține Persoana fizică ION FILANDA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 289669 din data de 14.08.2026
Data raportului	18.08.2026
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 18.08.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	18.08.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 18.08.2026	1 Euro = 5,2419 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan curți construcții, în suprafața de 5965,00 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 5965 din măsurători și 6000 mp din acte, identificat cu nr. cad. 231056, înscris în Cartea Funciară nr. 231056 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Str. Eliza Opran, nr. 189A, fost, Cernele FN, T53, P28, jud. Dolj
Utilizare existentă	Teren intravilan arabil
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 325 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Utilizarea desemnată	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 obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia".</i>

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

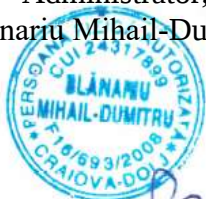
	Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în <u>scopul declarat</u> și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri.
Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025	<i>Ținând cont de cele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100,</i> <i>pct. 40.4 "Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și jurisdicției evaluării, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe ar trebui să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV"; și</i> <i>pct 40.5 "Dacă există cerințe legale, statutare și de reglementare sau alte cerințe ale altor autorități, care afectează în mod semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau valoarea (valorile), evaluatorul trebuie, de asemenea, să dezvăluie acele cerințe legale, de reglementare sau de altă natură, precum și modul semnificativ prin care acestea diferă de cerințele SEV (de exemplu, identificarea faptului că jurisdicția relevantă impune utilizarea doar a abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica că ar trebui luată în considerare abordarea prin venit).",</i> conform HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL nr. 325 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, <i>conform Legii 255/2010, actualizată</i>, estimându-se 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.
Tipul valorii estimate	Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 40.4 și 40.5 se estimează o valoare în vederea unei juste despăgubiri (valoarea justă 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: <i>"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.</i> <i>ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).</i> <i>ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.</i> Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, care sunt în conformitate cu

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

	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 cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită.” „II. în IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.” Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 2026, excepție de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, ținând cont de prevederile următoarelor standarde : Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - Standarde generale: - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100) pct. 40.4 și 40.5.; - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - Standarde pentru active: - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Valori rezultate	2.207.050,00 lei, echivalent a 421.040,08 euro (5965,00 mp X 370,00 lei/mp = 2.207.050,00 lei, echivalent cu, 5965,00 mp X 70,59 euro/mp = 421.040,08 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și 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. Menționăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al EVALUĂRII.

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținătoare 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 în funcție de opinia curentă.

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Unirii, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și

Persoana fizică ION FILANDA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice Persoana fizică ION FILANDA

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 289669 din data de 14.08.2026

Data raportului: 18.08.2026;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 17.08.2026, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 17.08.2026;

Curs BNR valabil la data de: 18.08.2026: 1 Euro = 5,2419 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan, în suprafața de 5965,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 5965 din măsurători și 6000 mp din acte, identificat cu nr. cad. 231056, înscris în Cartea Funciară nr. 231056 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Str. Eliza Opran, nr. 189A, fost, Cernele FN, T53, P28, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan arabil

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 325 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia".

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

1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025

Ținând cont de cele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100, pct. 40.4 "Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și jurisdicției evaluării, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe ar trebui să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV"; și

pct 40.5 "Dacă există cerințe legale, statutare și de reglementare sau alte cerințe ale altor autorități, care afectează în mod semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau valoarea (valorile), evaluatorul trebuie, de asemenea, să dezvăluie acele cerințe legale, de reglementare sau de altă natură, precum și modul semnificativ prin care acestea diferă de cerințele SEV (de exemplu, identificarea faptului că jurisdicția relevantă impune utilizarea doar a abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica că ar trebui luată în considerare abordarea prin venit).",

conform **HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL nr. 325 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, conform *Legii 255/2010, actualizată*, estimându-se 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**.

1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 40.4 și 40.5 se estimează o valoare în vederea unei liste despăgubiri (valoarea justă 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 exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, **ART. 8:**

"ART. 8(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare

prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. [571/2003](#) privind [Codul fiscal](#), cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

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

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

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi 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 despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 2026, 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 2025, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent și fără constrângere”.

11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării

1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;

- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pietei imobiliare generale și specifice.

1.11.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comandă nr. 289669/14.08.2026;
- H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2026”.

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 2025 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 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:*
 - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100) pct. 40.4 și 40.5.;
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102)
 - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);
 - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);
 - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106)
- *Standarde pentru active:*
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

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

- Legea 255/2010, actualizată, estimându-se 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;
- Normele 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;
- HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL nr. 325 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova

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

1.12. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL a Municipiului Craiova nr. 325 din 25.06.2026, 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, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

1.13. IPOTEZE și IPOTEZE SPECIALE

1.13.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat 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 documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a 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 că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;

- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la HCL nr. 325 din 25.06.2026, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", 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 initial.

1.13.2. Ipoteze speciale

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

Evaluatorul presupune ca aprecierile efectuate să aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a **legislației privind exproprierile pentru cauză de utilitate publică** și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.

Legea exproprierii prin art. 26 precizează clar ca evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul 2026. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, data de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire, 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 panzei 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 da dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare, s-a apelat la Uniunea Notarilor Publici, utilizant Grila Notarilor Publici din Craiova valabilă pe anul 2026.

1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora *ar trebui* să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un *evaluator* care ar aplica *raționamentul profesional*

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului bunului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunului evaluat.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior ca există contaminări sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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.

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2025. Nu au fost aduse modificări de forma și conținut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănarîu Mihail-Dumitru



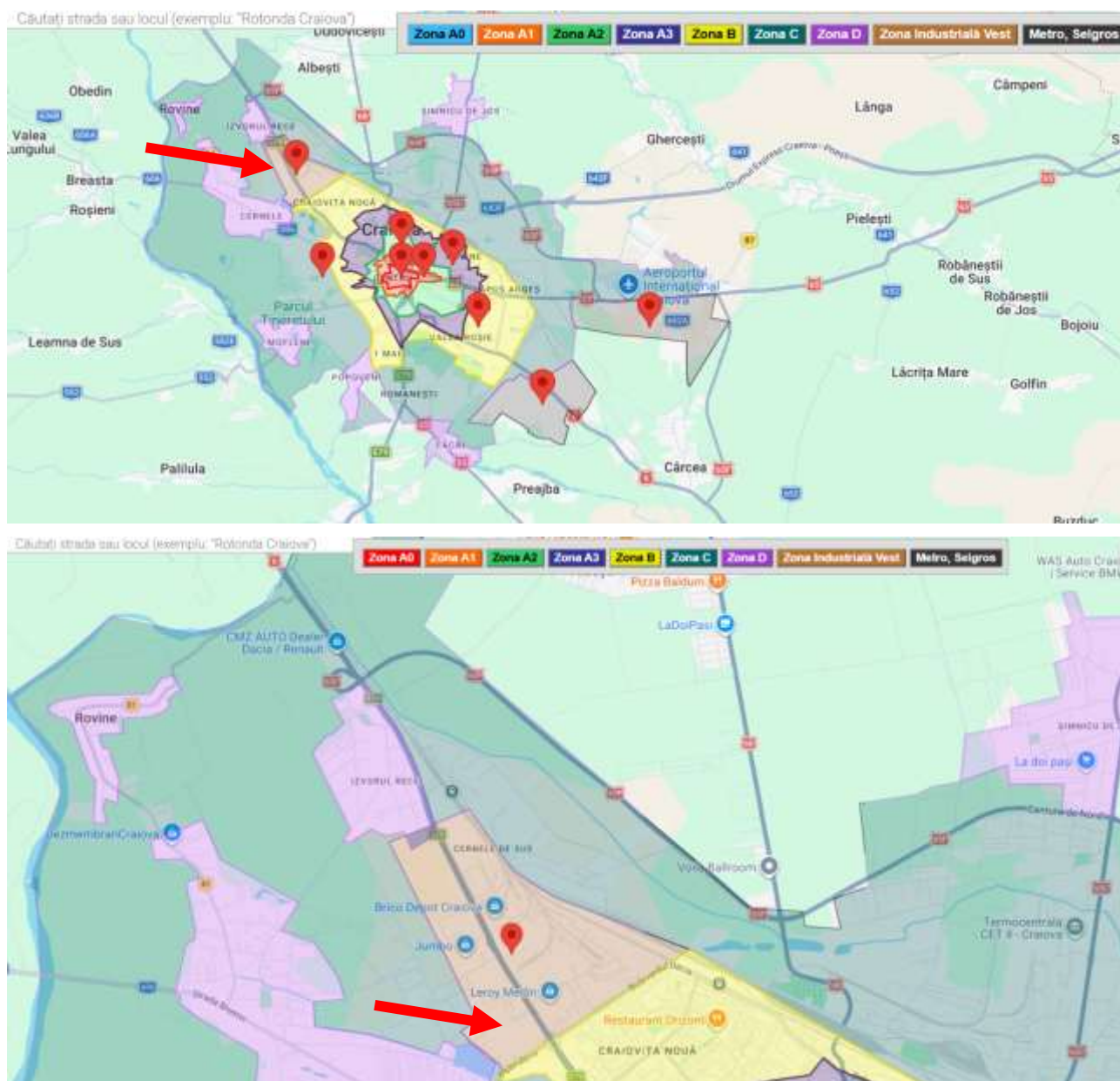
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspecția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a făcut de către evaluator în data de 17.08.2026, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona Industrială Vest a Mun. Craiova, Str. Eliza Opran, nr. 189A, fost, Cernele FN, T53, P28, jud. Dolj



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

2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare

<i>Imobil expropriat</i>	5965,00 mp
<i>Imobil actual din care face parte</i>	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 5965 din măsurători și 6000 mp din acte
<i>Nr. cad.</i>	231056
<i>Carte Funciară</i>	231056, UAT Craiova
<i>Zona de amplasament</i>	Zona Industrială Vest
<i>Categoria de folosință</i>	Teren intravilan arabil
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	Terenul este liber de construcții

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această 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 proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, 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 prețurilor 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, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orasul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zona de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din intinsa Campie Romană. Mai exact, Craiova este asezată în Campia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C.

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;

Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

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

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

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

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, în **conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, 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 "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", și atașate la prezentul raport, analiza Cele Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.**

Chiar dacă proprietatea se află în C.M.B.U. la data evaluării, fiind vorba de lucrări de utilitate publică, nu vor fi 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

Ținând cont de cele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100,

pct. 40.4 "Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și jurisdicției evaluării, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe ar trebui să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV"; și

pct 40.5 "Dacă există cerințe legale, statutare și de reglementare sau alte cerințe ale altor autorități, care afectează în mod semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau valoarea (valorile), evaluatorul trebuie, de asemenea, să dezvăluie acele cerințe legale, de reglementare sau de altă natură, precum și modul semnificativ prin care acestea

diferă de cerințele SEV (de exemplu, identificarea faptului că jurisdicția relevantă impune utilizarea doar a abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica că ar trebui luată în considerare abordarea prin venit).”,

conform **HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL nr. 325 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, conform Legii 255/2010, actualizată, estimându-se 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.

Ținând cont de cele prezentate la SEV 100, pct. 40.4 și 40.5 se estimează o valoare în vederea unei liste despăgubiri (valoarea justă de despăgubire) în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, conform **Normelor metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 (actualizate)**, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ART. 8:

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

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2013, Standardele Europene de Evaluare ediția 2016 și legislația de expropriere.

Valoarea justă este definite astfel:

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

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

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

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 2026,

excepție de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, ținând cont de prevederile următoarelor standarde :

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:*
 - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100) pct. 40.4 și 40.5.;
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102)
 - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);
 - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);
 - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106)
- *Standarde pentru active:*
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „*suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 325 din 25.06.2026, 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 2026”, anexa nr. A9, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoana fizică ION FILANDA
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 5965,00 mp,
Imobil actual din care face parte	5965 din măsurători și 6000 mp din acte
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Eliza Opran, nr. 189A, fost, Cernele FN, T53, P28, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona Industrială Vest
Nr. cad.	231056
Carte Funciară	231056
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	370,00 lei/mp (70,59 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	2.207.050,00 lei, echivalent a 421.040,08 euro (5965,00 mp X 370,00 lei/mp = 2.207.050,00 lei, echivalent cu, 5965,00 mp X 70,59 euro/mp = 421.040,08 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 2025, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabila pe anul 2022.

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

Pentru evaluarea proprietății s-au 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. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 325 din 25.06.2026, 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 2026”, anexa nr. A9, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoana fizică ION FILANDA
Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 5965,00 mp,
Imobil actual din care face parte	5965 din măsurători și 6000 mp din acte
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Eliza Opran, nr. 189A, fost, Cernele FN, T53, P28, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona Industrială Vest
Nr. cad.	231056
Carte Funciară	231056
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	370,00 lei/mp (70,59 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	2.207.050,00 lei, echivalent a 421.040,08 euro (5965,00 mp X 370,00 lei/mp = 2.207.050,00 lei, echivalent cu,

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 împărțială, experta și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute.

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

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren intravilan arabil, cu suprafața de 5965,00 mp,
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Eliza Opran, nr. 189A, fost, Cernele FN, T53, P28, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona Industrială Vest
Valoarea unitara conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)</i>	370,00 lei/mp (70,59 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	2.207.050,00 lei, echivalent a 421.040,08 euro (5965,00 mp X 370,00 lei/mp = 2.207.050,00 lei, echivalent cu, 5965,00 mp X 70,59 euro/mp = 421.040,08 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 289669/14.08.2026;
- H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 325 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire, str. Maria Zaharia”;
- Anexa nr. 8 din “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți , valabile începând cu anul 2026”.



Direcția Patrimoniu

Nr. 289669/14.08.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.325/2026:

Art.1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia”.

Art.2. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul de venituri și cheltuieli al Municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2026”.

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.

Acordul Cadru nr. 286615/2026 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini, propunerea tehnică, obligațiile asumate în contract, este necesară evaluarea imobilelor identificate în anexa 2 la această hotărâre.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	2026	
Intocmit: Gavrilesco Florentina	Inspector	2026	

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.325

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „ Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia ”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.213300/2026, raportul nr.217466/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.218136/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia” și avizele nr 23/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea Domeniului, nr.19/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.27/2026 al Comisiei V - Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.2 alin 1 lit. a din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Hotărârii Guvernului nr.53/2011, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia ”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul de venituri și cheltuieli al Municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2026”.
- 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 dispoziția 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: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și Direcția Investiții, Achiziții și Licitatii vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

[illegible]

PRESENTING THE SEANN
MURRAY DARTER PHOTO



WORD

FILIPOIU
VALENTIN

FILIPOIU
VALENTIN

ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.325/2026

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire Str. Maria Zaharia”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Maria Zaharia, nr.17, fost Calea Severinului, nr.231, fost T53	Ilea Cornelia	Arabil	253231	253231	Teren în suprafață de 2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Eliza Opran, nr.189A, fost Cernele f.n T 53, P28	Ion Filanda	Arabil	231056	231056	Teren în suprafață de 5965 mp din măsurători și 6000 mp din acte	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PALOIU



Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2026

	CASE- (LEI/ SUPRAFATA UTILA)	ANEXE GOSPODARESTI- (LEI/ SUPRAFATA UTILA)	GARAJE INDEPENDENTE (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	4,690	1,735	400
Zona A1			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	4,100	1,575	340
Zona A2			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,700	1,430	340
Zona A3			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,300	1,260	300
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,000	1,080	300
Zona C si Zona industriala Vest			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,600	1,010	250
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,600	945	230
Zona Metro si Selgros			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	3,300	1,260	350

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 fiind cont de suprafata utila

Pentru case la rosu valorile se diminueaza cu 50%

Valoarea anexelor gospodaresti realizate din materiale usoare (constructii de tipul soprono, cotete, wc-un), reprezinta 25% din valoarea anexelor gospodaresti.

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazine, 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 30%

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 trecuta suprafata utila ci numai suprafata construita, se va determina suprafata construita destinsurata prin inmultirea suprafetei construite cu numarul de niveluri, urmand a se proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita desfasurata.

A.M.T SERVICE S.R.L. CRAIOVA

70

Piscine si terase

lei/M.P.A.U.	
Piscine	850
Terasa, chioscuri de vara	300

Teren

LEI/M.P.	
Zona A0	4,300
Zona A1	3,900
Zona A2	3,500
Zona A3	3,100
Zona B	2,700
Zona C	2,300
Zona D	1,900
Zona industriala Vest - terenuri <5000 mp	370
Zona industriala Vest - terenuri >5000 mp	180
Extravilan Craiova	30
Intravilan Localitati Limitrofe	70
Zona Metro	200
Zona Selgros	200
Teren extravilan Craiova si loc. limitrofe cu acces direct la drumuri europene/centuri ocolitoare	50

Nota:

Pentru case, valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp aria utila fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp.

Pentru drumuri de acces, alee private se va reduce cu 75% valorarea terenului din zona in care se afla imobilul.

Pentru terenurile extravilane aferente localitatilor limitrofe orasului Craiova, valoarea va fi preluata din anexa Z

Pentru terenurile extravilane aferente Mun. Craiova si localitatilor limitrofe (cu exceptia localitatii Podari), ce au acces direct la drumurile europene si centrale ocolitoare ale orasului Craiova se va lua valoarea de 55 lei/mp

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

Pentru terenurile extravilane aferente localitatii Podari, indiferent daca au deschidere la drumuri europene, valoarea va fi preluata din anexa Z

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

Pentru terenurile intravilane cu alta utilizare decat cea de curti constructii, se va aplica o reducere asupra pretului terenului intravilan de 40%

A.M.T SERVICE S.R.L. CRAIOVA

71

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. 290478/19.08.2026

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

-Referatul de aprobare nr.282859/2026;

-Raportul nr. 283704/2026 al Direcției Patrimoniu privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietatea privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local ”Modernizare Prelungire str. Maria Zaharia”;

-În conformitate cu prevederile HCL nr.325/2026, ale Legii nr.255/2010 ;

-Potrivit art.154 alin.1, art.129 alin.14 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

-Potrivit Legii 514/2003, privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic.

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietatea privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local ”Modernizare Prelungire str. Maria Zaharia”.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar cu
întocmitorul înscrisului

Data: 19.08.2026

Semnătura

**Intocmit,
cons. Jur. Isabela Cruceru**

Îmi asum responsabilitatea privind
legalitatea actului administrativ

Data: 19.08.2026

Semnătura



Direcția Patrimoniu

Nr. 289669/14.08.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.325/2026:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia ”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul de venituri și cheltuieli al Municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2026”.
- 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.

Acordul Cadru nr. 286615/2026 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini, propunerea tehnică, obligațiile asumate în contract, este necesară evaluarea imobilelor identificate în anexa 2 la această hotărâre.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	2026	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	2026	

Lista de difuzare a documentului:

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

Material

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.325

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „ Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia ”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.213300/2026, raportul nr.217466/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.218136/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia” și avizele nr.23/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea Domeniului, nr.19/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.27/2026 al Comisiei V - Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.2 alin 1 lit. a din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Hotărârii Guvernului nr.53/2011, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Modernizare Prelungire str.Maria Zaharia ”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții prevăzut la art.1, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul de venituri și cheltuieli al Municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiții pentru anul 2026”.
- 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 dispoziția 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: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și Direcția Investiții, Achiziții și Licitații vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

PRESEANȚE DE SEAMĂ,
MARIAN DANIEL PĂLOIU

ROMANIA
Județul Dolj Municipiul Craiova
Consiliul Local

FILIPOIU VALENTIN

~~PRESENTE DE SEAN~~
~~MARLAN MARIE PAUL~~



FILIPOIU
VALENTIN

1. The first step is to identify the problem. In this case, the problem is that the company is not meeting its sales targets.

ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.325/2026

Lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare Prelungire Str. Maria Zaharia”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Maria Zaharia, nr.17, fost Calea Severinului, nr.231, fost T53	Ilea Cornelia	Arabil	253231	253231	Teren în suprafață de 2844 mp din măsurători și 5000 mp din acte	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Eliza Opran, nr.189A, fost Cernele f.n T 53, P28	Ion Filanda	Arabil	231056	231056	Teren în suprafață de 5965 mp din măsurători și 6000 mp din acte	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Daniel PALOIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 1343 din 15.01.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 77 din 15.01.2025

În scopul : modernizare strada Maria Zaharia (PT+Executie)

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR LIA OLGUTA VASILESCU PRIN DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV MARIA NUTA , cu domiciliul în județul Dolj , Municipiul Craiova , satul - , cod poștal - , Strada Tirgului , nr. 26 bl. - , sc. 396 399/25 et. 11 ap. - telefon/fax - , e-mail înregistrată la nr. 1343 din 08.01.2025 , pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj , Municipiul Craiova , satul - , sector - , cod poștal - , Strada Maria Zaharia , nr. - bl. - sc. - et. - ap. - sau înscris în C.F. UAT Craiova , nr. - , numărul topografic al parcelei - sau identificat prin(3) plan de situație, număr cadastral:

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza PUZ , aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 453/2018 / - .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan aparținând domeniului public al Municipiului Craiova conform H.C.L nr.80/2018 atribuire denumire si conform HCL nr.292/2017 pozitia 16

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului - cai carosabile si pietonale

Destinația după PUZ -cai carosabile si pietonale

Suprafata terenului -5629,00mp

- (1) Numele și prenumele solicitantului
(2) Adresa solicitantului
(3) Date de indentificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.Z., aprobat cu H.C.L. nr.453/2018, amplasamentul se afla situat în zona cai de circulație (auto și pietonal) - cu alinament de constructibilitate de min. 9,00 ml din axul propus al strazii propusă prin PUZ aprobat cu HCL 453/2018 Sect.1-1 - strada Maria Zaharia.

Se propune modernizare strada Maria Zaharia (P.T.+EXECUTIE).

Condiții: Se va prezenta situația existentă și propusă pe suport topografic cu identificarea și poziționarea bornelor din rețeaua geodezică a Municipiului Craiova; Planurile de situație vor fi însoțite de Direcția Patrimoniu, cu identificarea datelor privind lungimea și lățimea strazii propuse pentru modernizare; Lucrările se vor executa în ampriza străzii conform dimensiunilor din inventarul domeniului public;

La efectuarea lucrărilor de modernizare a infrastructurii strazii, bornele geodezice (casete metalice, buloane, etc.) vor fi protejate și se va asigura accesul necondiționat la acestea; Documentația tehnică va fi vizată de verificatori atestați de proiecte conform cerințelor de calitate stabilite de proiectant conform legii pe baza de referate (cu vize în original);

Deviz estimativ de lucrări; Lucrările care se executa în zona drumului public, precum și obstacolele producătoare de restricții pentru circulație trebuie să fie semnalizate conform instrucțiunilor comune elaborate de Ministerul de Interne și Ministerul Transporturilor; Lucrările de modernizare se vor realiza strict pe domeniul public; La faza de autorizare prezentați: Expertiza tehnică. Situația existentă și propunerea cu simulare foto.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat, în scopul declarat pentru:
modernizare strada Maria Zaharia (PT+Executie)

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului Craiova, Str. Petru Rareș, Nr. 1

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

ÎNTOCMIT
Iulia Matei

A. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare, actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz; (2 exemplare originale)

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

☒ Copie D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului pentru branșamente/racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Alimentare cu apă - Compania de Apă Oltenia | ☐ Telefonizare - Orange Romania | Alte avize/acorduri |
| ☒ Gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele | ☐ Cominications SA | ☐ STGN Medias |
| ☒ Canalizare - Compania de Apă Oltenia | ☐ Salubritate - SC Iridex Group SRL | ☐ SNGN Romgaz Ploiesti |
| ☒ Alimentare cu energie electrică - CEZ - Distribuție Energie Oltenia | ☐ Transport urban - RAT Craiova | ☐ Transelectrica |
| ☐ Alimentare cu energie termică - SC Termo Urban Craiova SRL | ☐ Politiia Rutiera | ☐ S.C. Flash Lightning Services S.A. |
| ☐ S.C. CONPET | ☐ Prime Telecom | ☐ TERMoeLECTRICA |
| ☐ S.N.P. PETROM | | ☐ Societatea Electrocentrale Craiova 2 |
| | | ☐ RCS&RDS |

☐ Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :

d.4) studii de specialitate :

PT + EXECUTIE

e) ☒ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu



SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

ARHITECT SEF,
Alexandru Victor Berts

Achitat taxa de 0,00 lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 24.01.2025

PT. SEF SERVICIU,

Ștefan Florescu

ÎNTOCMIT
Iulia Matei

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism 15.01.2026 15.01.2027
de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
LIA OLGUZA VASILESCU

SECRETAR GENERAL,
NICOLETA MIULESCU
PT ARHITECT ȘEF
MONICA MARIN

Data prelungirii valabilității 09.12.2025

Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de 23.01.2026 direct / prin poștă.

PT ȘEF SERV ICIU

STEFAN FLORESCU

INTOCMIT

IULIA MATEI