

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 „Regenerare urbană
bd. Ilie Balaci, zona intersecție cu bd.1 Mai, intersecție cu str. Râului-construire
parcări supraterane ”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.282962/2026, raportul nr.285039/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.291577/2026 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 „Regenerare urbană bd.Ilie Balaci, zona intersecție cu bd.1 Mai, intersecție cu str.Râului-construire parcări supraterane”;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.327/2026 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterane”;

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 valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană bd.Ilie Balaci, zona intersecție cu bd.1 Mai, intersecție cu str.Râului-construire parcări supraterane”, conform anexelor nr.1-5 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 „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci , zona intersecție cu bulevardul 1Mai intersecție cu str. Râului-Construire parcări supratere”

Prin Hotărârea nr.327/2026, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.2 amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1Mai intersecție cu str. Râului-Construire parcări supratere”

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.327/2026.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.327/2026, 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. 129 alin 14 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 „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci , zona intersecție cu bulevardul 1Mai intersecție cu str. Râului-Construire parcări supratere”, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr.327/2026.

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 lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci , zona intersecție cu bulevardul 1Mai intersecție cu str. Râului-Construire parcări supraterrane”

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 „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci , zona intersecție cu bulevardul 1Mai intersecție cu str. Râului-Construire parcări supraterrane”

Prin hotărârea nr.327/2026, 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 5 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, exproprietarii 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.289671/2026 prin care se solicită întocmirea rapoartelor de evaluare pentru cele 2 imobile prevăzute în anexa 2 la HCL 327/2026.

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

1.raport de evaluare nr.291551/2026 imobil având proprietari pe Isvoranu Alin , Ioniță Dinasarda –drept de uzufruct viager

2. raport de evaluare nr.291200/2026- imobil având proprietar pe Chiciu Alin

3.raport de evaluare nr.290847/2026 – imobil având proprietar pe SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL

4.raport de evaluare nr.290926/2026 imobil având proprietar pe SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL

5.raport de evaluare nr.291124/2026 – imobil având proprietar neidentificat.

Valorile juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru imobilele identificate în anexa 2 la HCL 327/2026 sunt centralizate în următorul tabel:

Nr crt	Nume Proprietar/ Rap. Eval.	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafață expropriată	Valoarea justă de despăgubire
1	Isvoranu Alin , Ioniță Dinasarda – uzufruct viager (rap.eval.nr.291551/2026)	215238	215238	Teren-254 mp din acte și 256 din măsurători, construcția cu stadiul fizic – rezistență P+1, suprafață construită aprox.111 mp	245.140,42 lei echiv.46.765,90 euro din care teren-128.000 lei echiv.24.418,63 euro constr. Cu stadiu fizic-rezistență 117.140,42 lei echiv. 22.347,27 eur
2	Chiciu Alin (rap.eval.nr. 291200/2026)	225069	225069	Teren -227 mp din acte și 197 mp sin măsurători și constr. Provizorie cu s construită 139 mp și desfășurată 194 mp	390.442,25 lei echiv. 74.484,11 euro din care teren-98.500 lei echiv.18.790,90 euro constr provizorie 291.942,25 lei echiv 55.693,21 eur
3	SC Realitalia Construzioni SRL (rap.eval.nr.290847/2026)	21274	211802	Teren - 280 mp din acte și 282 mp din măsurători	33.840 lei echiv. 6.455,67 euro
4	SC Realitalia Construzioni SRL (rap.eval.nr.290926/2026)	21281	211803	Teren -753 mp ce face parte din terenul în suprafață de 2776 mp din acte și 3664 mp din măsurători	90.360 lei echiv. 17.238,02 euro
5	Proprietar neidentificat (rap.eval.nr.291124/2026)	-	-	Teren în suprafață de 310 mp	37.200 lei echiv. 7.096,66 euro

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.327/2026, în conformitate cu referatul de aprobare nr.284962/2026 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 Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci , zona intersecție cu bulevardul 1Mai intersecție cu str. Râului-Construire parcări supraterane”, conform anexelor 1-5 la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data:20.08.2026
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data:20 .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 ÎNTEPRINDERI		

Nr. raport	2026081804	din	18.08.2026
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	289671	din	14.08.2026
-----------------	--------	-----	------------



NR: 291551
DATA: 20/08/2026
COD: 120022
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

COPIE

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Nume proprietar actual	Persoanele fizice ISVORANU ALIN, IONITA DINASARDA-DREPT DE UZUFRUCT VIAGER
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 256 mp din măsurători și 254 mp din acte și construcția cu stadiu fizic rezistență P+1, cu suprafața construită de 111 mp, suprafața desfășurată de 222 mp, suprafața utilă de 158,57 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind suprafața desfășurată cu un coeficient de 1,4 conform Codului de Procedură fiscală)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători. Construcția este neterminată, neintabulată, fiind în stadiu de execuție de 23,83%
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 23B, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	215238
Carte Funciară	215238
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane"

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. 289671 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.

Etapete parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 256 mp și construcția cu stadiu fizic rezistență P+1, cu suprafața construită de 111 mp, suprafața desfășurată de 222 mp, suprafața utilă de 158,577 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind suprafața desfășurată cu un coeficient de 1,4 conform Codului de Procedură fiscală), identificat cu nr. cad. 215238, înscris în Cartea Funciară nr. 215238 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 "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane"*.

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.

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, *identificat la poz. 1 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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. A8 și A9*, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoanele fizice ISVORANU ALIN, IONITA DINASARDA-DREPT DE UZUFRACT VIAGER
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 256 mp și construcția cu stadiu fizic rezistență P+1, cu suprafața construită de 111 mp, suprafața desfășurată de 222 mp, suprafața utilă de 158,57 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind suprafața desfășurată cu un coeficient de 1,4 conform Codului de Procedură fiscală)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători. Construcția este neterminată, neintabulată, fiind în stadiu de execuție de 23,83%
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 23B, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	215238
Carte Funciară	215238
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	500 lei/mp, (95,39 euro/mp su) pentru teren 3.100 lei/mp Au (667,70 euro/mp Au) pentru construcție valoare inițială A8 din Grila Notarilor Publici Nota A8: <i>Construcția are un grad de realizare, execuție de aprox. 23,83%, confor calculelor efectuate in anexa nr. 1.2. a prezentului raport</i> Ținând cont de caracteristicile tehnice ale construcției și observațiile constatate pe teren, și calculelor efectuate, valoarea inițială de 3.100 lei/mp Au, se înmulțește cu 23,83%, rezultând următoarele valori pentru construcție: 738,73 lei/mp, Au (140,93 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	245.140,42 lei, echivalent a 46.765,90 euro, din care: Teren: 128000 lei, echivalent a 24418,63 euro (256 mp X 500 lei/mp = 128000 lei, echivalent cu, 256 mp X 95,38 euro/mp = 24418,63 euro) Construcție cu stadiu fizic rezistentă: 117.140,42 lei, echivalent a 22.347,27 euro

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

(158,57 mp X 738,73 lei/mp = 117.140,42 lei,
echivalent cu,
158,57 mp X 140,93 euro/mp = 22.347,27 euro)

- Nota:** 1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmebrării și intabulării
2. valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică, estimată nu conține cheltuieli notariale și cadastrale aferente transferului drepturilor de proprietate. Se consideră ca aceste cheltuieli vor fi efectuate de către expropriator.

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blănariu



CUPRINS	
SINTEZA EVALUĂRII	6
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	10
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	12
1.1. EVALUATOR	12
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	12
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	12
1.4. PROPRIETARI	12
1.5. BENEFICIAR	12
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	12
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	13
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	13
1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025	13
1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	13
1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	14
1.12. SURSELE DE INFORMARE	16
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	16
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	17
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	18
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	18
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	18
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	19
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	19
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	21
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	21
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	22
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	22
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	22
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	23
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
ANEXE	31

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 Persoanele fizice ISVORANU ALIN, IONITA DINASARDA-DREPT DE UZUFRUCT VIAGER
Proprietar	Imobilul aparține Persoanele fizice ISVORANU ALIN, IONITA DINASARDA-DREPT DE UZUFRUCT VIAGER
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 289671 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 256 mp, identificat cu nr. cad. 215238, înscris în Cartea Funciară nr. 215238 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 23B, jud. Dolj
Utilizare existentă	Teren intravilan curți construcții și construcție în curs de execuție
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 327 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcțiee parcări subterane". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcțiee parcări subterane", 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</i>

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

	realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane". 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	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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 <u>Codul fiscal</u>, 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 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”.

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

Valori rezultate	245.140,42 lei, echivalent a 46.765,90 euro, din care: Teren: 128000 lei, echivalent a 24418,63 euro (256 mp X 500 lei/mp = 128000 lei, echivalent cu, 256 mp X 95,38 euro/mp = 24418,63 euro) Construcție cu stadiu fizic rezistentă: 117.140,42 lei, echivalent a 22.347,27euro (158,57 mp X 738,73 lei/mp = 117.140,42 lei, echivalent cu, 158,57 mp X 140,93 euro/mp = 22.347,27 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 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 REFERINTA AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. 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

Persoanele fizice ISVORANU ALIN, IONITA DINASARDA-DREPT DE UZUFRUCT VIAGER

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice Persoanele fizice ISVORANU ALIN, IONITA DINASARDA-DREPT DE UZUFRUCT VIAGER

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 289671 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 256 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de , identificat cu nr. cad. 215238, înscris în Cartea Funciară nr. 215238 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 23B, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan curți construcții și construcție în curs de execuție

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 327 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane".

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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 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 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 cunoștință 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 pieteti imobiliare generale și specifice.

1.11.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comandă nr. 289671/2026;
- H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 215238 UAT Craiova, nr. cerere 227174 din 05.10.2023;
- 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. 327 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. 327 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. 327 din 25.06.2026, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției *"Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane"*, 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.

Conform extrasului de carte funciară nr. 215238 UAT Craiova, imobilul este ipotecat în favoarea ANAF. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care imobilul este tranzacționabil în conformitate cu legislația în vigoare

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 formă și conținut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



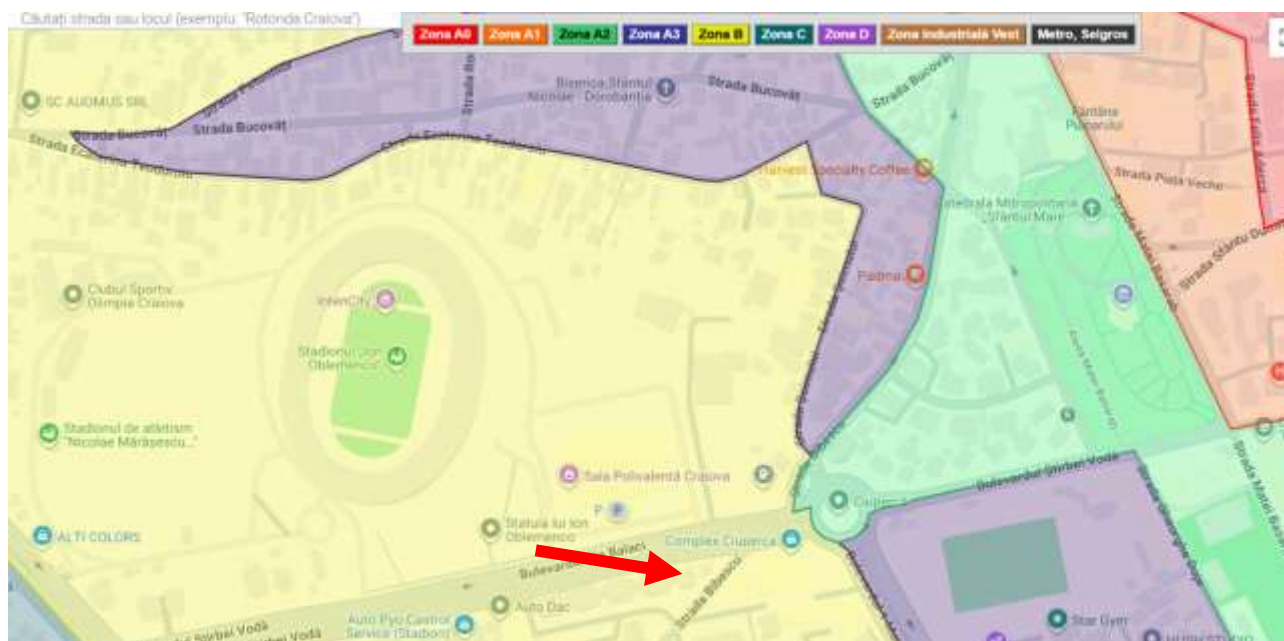
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

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 B a Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 23B, 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>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 256 mp și construcția cu stadiu fizic rezistență P+1, cu suprafața construită de 111 mp, suprafața desfășurată de 222 mp, suprafața utilă de 158,57 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind suprafața desfășurată cu un coeficient de 1,4 conform Codului de Procedură fiscală)
<i>Imobil actual din care face parte</i>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători. Construcția este neterminată, neintabulată, fiind în stadiu de execuție de 23,83%
<i>Nr. cad.</i>	215238
<i>Carte Funciară</i>	215238 UAT Craiova
<i>Zona de amplasament</i>	Zona B
<i>Categoria de folosință</i>	Teren intravilan curți construcții și construcție aflată în conservare
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	Terenul este acoperit parțial de construcția provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp, suprafața utilă de 188,35 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 36 din 18.01.2024)
<i>Descriere construcții expropriate</i>	
<i>Construcție provizorie</i>	Construcție cu stadiu fizic rezistență și regim de înălțime P+E, sc= 111 mp, scd= 222 mp, su = 158,57 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind suprafața desfășurată cu un coeficient de 1,4 conform Codului de Procedură fiscală), construcție neterminată, cu infrastructură și suprastructură din beton armat, planșeu intermediar din beton armat, parțial în chideri perimetrare. Gard de realizare/execuție a construcției este de 23,83%

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 "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane"**, 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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane", 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 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”.

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 1 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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. A8 și A9, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoanele fizice ISVORANU ALIN, IONITA DINASARDA-DREPT DE UZUFRACT VIAGER
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 256 mp și construcția cu stadiu fizic rezistență P+1, cu suprafața construită de 111 mp, suprafața desfășurată de 222 mp, suprafața utilă de 158,57 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind suprafața desfășurată cu un coeficient de 1,4 conform Codului de Procedură fiscală)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători. Construcția este neterminată, neintabulată, fiind în stadiu de execuție de 23,83%
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 23B, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	215238
Carte Funciară	215238
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale	500 lei/mp, (95,39 euro/mp su) pentru teren 3.100 lei/mp Au (667,70 euro/mp Au) pentru construcție

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

proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	valoare inițială A8 din Grila Notarilor Publici Nota A8: <i>Construcția are un grad de realizare, execuție de aprox. 23,83%, confor calculelor efectuate in anexa nr. 1.2. a prezentului raport</i> Ținând cont de caracteristicile tehnice ale construcției și observațiile constatate pe teren, și calculelor efectuate valoarea inițială de 3.100 lei/mp Au, se înmulțește cu 23,83%, rezultând următoarele valori pentru construcție: 738,73 lei/mp, Au (140,93 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	245.140,42 lei, echivalent a 46.765,90 euro, din care: Teren: 128000 lei, echivalent a 24418,63 euro (256 mp X 500 lei/mp = 128000 lei, echivalent cu, 256 mp X 95,38 euro/mp = 24418,63 euro) Construcție cu stadiu fizic rezistentă: 117.140,42 lei, echivalent a 22.347,27euro (158,57 mp X 738,73 lei/mp = 117.140,42 lei, echivalent cu, 158,57 mp X 140,93 euro/mp = 22.347,27 euro)

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

Gradul de realizare a construcției a fost obținut prin abordarea prin cost, împărțind costul de nou la costurile efectuate până în prezent

4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost se bazează pe principiul substitutiei, aplicat fie unui active individual, fie unei entitati economice, potrivit caruia un cumparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de achizitie sau de productie al unui înlocuitor cu aceeasi utilitate.

Metoda costului presupune ca valoarea maxima a unui bun pentru un cumparator cunoscator este suma care este necesara pentru a cumpara ori a construi un bun nou cu utilitate echivalenta.

Costul actual a bunurilor evaluate, a fost asimilat costului de înlocuire (nou), cel al unor bunuri noi cu proprietati si caracteristici asemanatoare

Acest cost a fost luat din oferte de pe piata si diminuat cu deprecierea din orice cauze: fizice, functionale si economice, obtinându-se costul de înlocuire net.

Pe scurt, abordarea prin costuri se poate reduce la următoarea formula:

Valoarea de piata = Costul actual - Depreciere

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul nou al unui bun ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun și cu care operează această metodă sunt:

Uzura fizică – evidențiată de deteriorări fizice.

Aceasta poate avea două componente:

- uzura fizică recuperabilă – se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată;

- uzura fizică nerecuperabilă – se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice.

Neadekvare funcțională – este data de demodare, neadekvare din punct de vedere al tehnologic, etc.

Se poate manifesta sub două aspecte:

- neadekvare funcțională recuperabilă – se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, înlocuire, modernizare sau supradimensionări;

- neadekvare funcțională nerecuperabilă care poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul nou, dar care ar trebui inclus sau de un element inclus în costul nou, dar care nu ar trebui inclus.

Depreciere economică (din cauze externe) – se datorează unor factori externi bunului mobil cum ar fi modificarea raportului cerere-ofertă, finanțare, vechime, etc.

Costul actual, costul de nou a fost estimat folosind Cataloagele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire", IROVAR BUCUREȘTI, CORNELIU ȘCHIOPU

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 327 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. A8 și A9, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoanele fizice ISVORANU ALIN, IONITA DINASARDA-DREPT DE UZUFRACT VIAGER
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 256 mp și construcția cu stadiu fizic rezistență P+1, cu suprafața construită de 111 mp, suprafața desfășurată de 222 mp, suprafața utilă de 158,57 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind suprafața desfășurată cu un coeficient de 1,4 conform Codului de Procedură fiscală)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători. Construcția este neterminată, neintabulată, fiind în stadiu de execuție de 23,83%
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 23B, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	215238
Carte Funciară	215238

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUĂRI ÎNTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE	
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	500 lei/mp, (95,39 euro/mp su) pentru teren 3.100 lei/mp Au (667,70 euro/mp Au) pentru construcție valoare inițială A8 din Grila Notarilor Publici Nota A8: <i>Construcția are un grad de realizare, execuție de aprox. 23,83%, confor calculelor efectuate in anexa nr. 1.2. a prezentului raport</i> Ținând cont de caracteristicile tehnice ale construcției și observațiile constatate pe teren, și caluculelor efectuate valoarea inițială de 3.100 lei/mp Au, se înmulțește cu 23,83%, rezultând următoarele valori pentru construcție: 738,73 lei/mp, Au (140,93 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	245.140,42 lei, echivalent a 46.765,90 euro, din care: Teren: 128000 lei, echivalent a 24418,63 euro (256 mp X 500 lei/mp = 128000 lei, echivalent cu, 256 mp X 95,38 euro/mp = 24418,63 euro) Construcție cu stadiu fizic rezistenta: 117.140,42 lei, echivalent a 22.347,27euro (158,57 mp X 738,73 lei/mp = 117.140,42 lei, echivalent cu, 158,57 mp X 140,93 euro/mp = 22.347,27 euro)

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

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

Anexa 1.1.

Nume proprietar actual	Persoanele fizice ISVORANU ALIN, IONITA DINASARDA-DREPT DE UZUFRACT VIAGER
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 256 mp și construcția cu stadiu fizic rezistență P+1, cu suprafața construită de 111 mp, suprafața desfășurată de 222 mp, suprafața utilă de 158,57 mp (suprafața utilă a fost obținută împărțind suprafața desfășurată cu un coeficient de 1,4 conform Codului de Procedură fiscală)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători. Construcția este neterminată, neintabulată, fiind în stadiu de execuție de 23,83%
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 23B, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	215238
Carte Funciară	215238
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	500 lei/mp, (95,39 euro/mp su) pentru teren 3.100 lei/mp Au (667,70 euro/mp Au) pentru construcție valoare inițială A8 din Grila Notarilor Publici Nota A8: <i>Construcția are un grad de realizare, execuție de aprox. 23,83%, confor calculelor efectuate in anexa nr. 1.2. a prezentului raport</i> Ținând cont de caracteristicile tehnice ale construcției și observațiile constatate pe teren, și calculelor efectuate valoarea inițială de 3.100 lei/mp Au, se înmulțește cu 23,83%, rezultând următoarele valori pentru construcție: 738,73 lei/mp, Au (140,93 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	245.140,42 lei, echivalent a 46.765,90 euro, din care: Teren: 128000 lei, echivalent a 24418,63 euro (256 mp X 500 lei/mp = 128000 lei, echivalent cu, 256 mp X 95,38 euro/mp = 24418,63 euro) Construcție cu stadiu fizic rezistentă: 117.140,42 lei, echivalent a 22.347,27 euro (158,57 mp X 738,73 lei/mp = 117.140,42 lei, echivalent cu, 158,57 mp X 140,93 euro/mp = 22.347,27 euro)

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

Anexa 1.2.

ANEXA 1.2.												
ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire												
Proprietar:												
Descriere obiectiv	CONSTRUCTIA CU STADIU FIZIC - REZISTENTA P+1					Coef. corectie distanta transport	Coef. corectie manopera					
Data evaluării	18.08.2026											
Curs BNR valabil la data de 07.05.2026	5,2419 lei/euro					Coef. zona reper	1,000	1,000				
Suprafata construita	111,00 mp					Coef. standard	1,003	1,036				
Suprafata desfasurata construita	222,00 mp					Coef. utilizati	0,997	0,965				
Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coefficient actualizare	Cost total realizat (lei)	Grad de realizare	Cost total realizat
		A	B	C	D=B*C	E 0,997	F 0,965	G=D*E*F	J	I=G*J	K	L=I*K
Infrastructura												
1	Infrastructura	INFRASTR.V1	mp	111,00	556,3	61749,30	0,997	0,965	59409,31	2,3890	141928,84	PAG 14 VOL 3, CAP 1
Total								59409,3103		141928,842		141928,842
Suprastructura												
1	Suprastructura	CADRE1386-E1	mp	111,00	398,40	44222,40	0,997	0,965	42546,59	4,3214	183860,84	PAG 22 VOL 3, CAP 1
Total								42549,48		183869,77		183861,29
Inchideri perimetrale												
1	Inchideri perimetrale	ZBCA2467	mp	222,00	127,00	28194,00	0,997	0,965	27125,59	2,6551	72021,15	PAG 28 VOL 3, CAP 1
Total								27125,59		72021,15		18005,29
Finisaj interior												
1	Finisaj interior	FINSPBD	mp	222,00	1577,10	350116,20	0,997	0,965	336848,55	1,8701	629940,47	PAG 127 VOL 2, CAP. 2
Total								336848,55		629940,47		
Instalatii electrice												
1	Instalatii electrice	ELSPBD	mp	222,00	250,7	55655,40	0,997	0,965	53546,34	3,1476	168542,46	PAG 127 VOL 2, CAP. 2
Total								53546,34		168542,46		
Instalatii sanitare												
1	Instalatii sanitare	SASPB	MP	222,00	63,60	14119,20	0,997	0,965	13584,15	2,5959	35263,10	PAG 127 VOL 2, CAP. 2
Total								13584,15		35263,10		
Instalatii incalzire												
1	Instalatii incalzire	IVSBD	MP	222,00	0	0,00	0,997	0,965	0,00	2,9531	0,00	PAG 127 VOL 2, CAP. 2
Total								0,00		0,00		
Terasa necirculabila												
1	Terasa necirculabila	TERNESIRC		111,00	439,40	48773,40	0,997	0,965	46925,13	2,1171	99345,20	PAG 127 VOL 2, CAP. 2
Total								46925,13		99345,20		
Instalatii electrice												
1	Instalatii electrice functionale	EL1DZN	MP	222,00	30,80	6837,60	0,9970	0,9650	6578,49	1,5617	10273,63	
Total								6578,49		10273,63		
Finisaje fatada												
1	Finisaje fatada	EXTRUD		133,2	329	43822,80	0,9970	0,9650	42162,13	2,4116	101678,20	VOL 2 A1
Total								42162,13		101678,20		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)								628729,17		1442862,82		343795,42
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)										6499,38		1548,63
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										275255,69		65586,03
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)										1239,89		295,43
GRAD DE REALIZARE/EXECUTIE CONSTRUCTIE											23,83%	

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 289671/2026
- H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 215238 UAT Craiova;
- Anexa nr. 8 și 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. 28967/14.08.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.327/2026:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterane”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului 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

HOTĂRÂREA NR.327

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.213318/2026, raportul nr.219279/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.219753/2026 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 „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”, respective zona II și zona III 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, 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 aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterrane”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova și/sau din alte surse de finanțare.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.
- Art.5.** Se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.7.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.8.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei Municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.9.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: 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

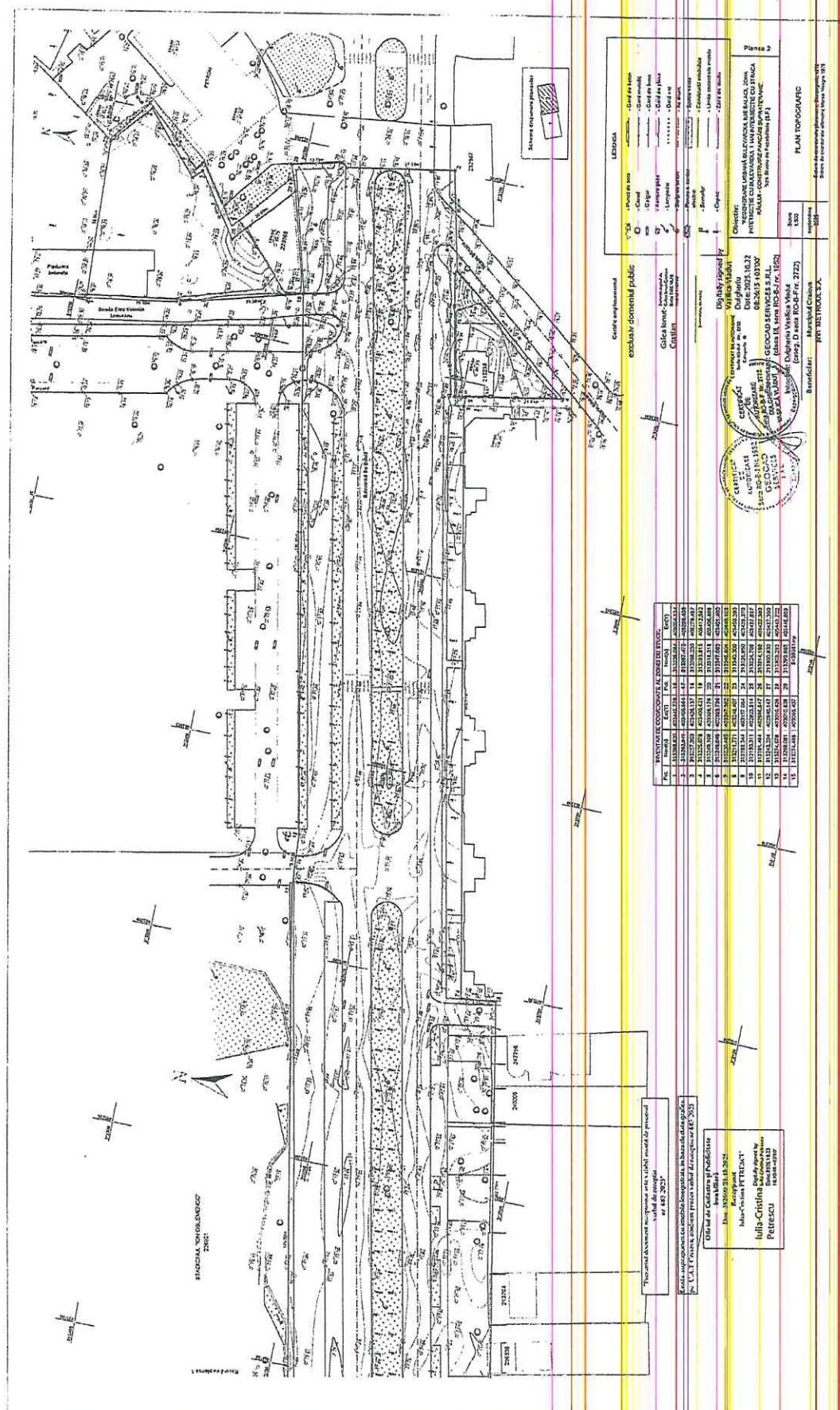


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

A handwritten signature in black ink, belonging to Nicoleta Miulescu, is written over the text of her name and title.

(pg. 1-3)





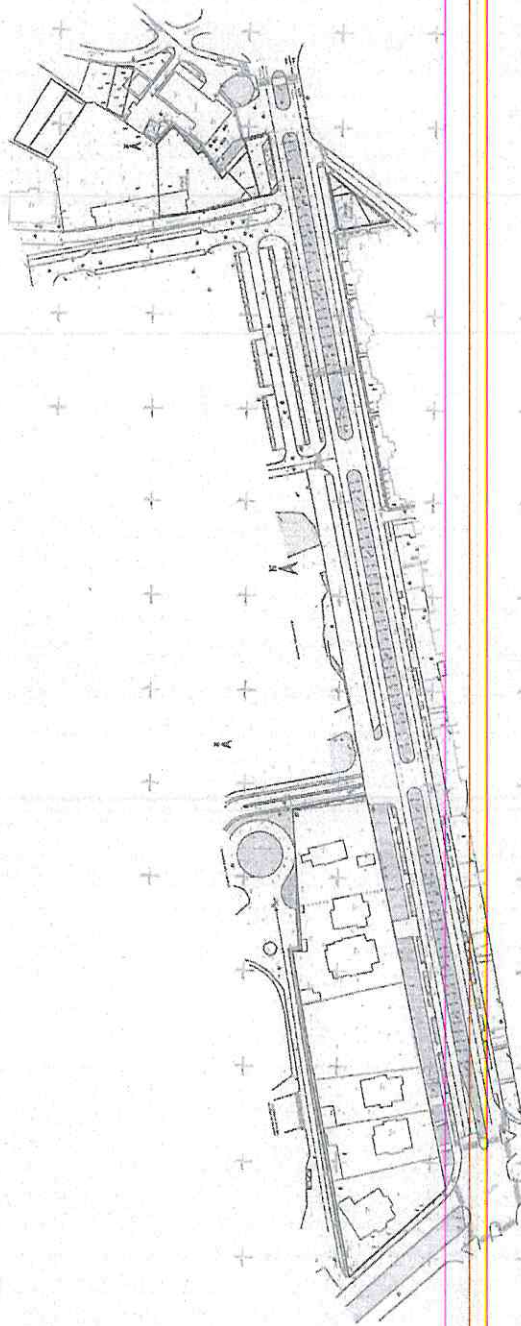


TABLE COORDINATE Point I	
1	42000.00
2	42000.00
3	42000.00
4	42000.00
5	42000.00
6	42000.00
7	42000.00
8	42000.00
9	42000.00
10	42000.00
11	42000.00
12	42000.00
13	42000.00
14	42000.00
15	42000.00
16	42000.00
17	42000.00
18	42000.00
19	42000.00
20	42000.00
21	42000.00
22	42000.00
23	42000.00
24	42000.00
25	42000.00
26	42000.00
27	42000.00
28	42000.00
29	42000.00
30	42000.00
31	42000.00
32	42000.00
33	42000.00
34	42000.00
35	42000.00
36	42000.00
37	42000.00
38	42000.00
39	42000.00
40	42000.00
41	42000.00
42	42000.00
43	42000.00
44	42000.00
45	42000.00
46	42000.00
47	42000.00
48	42000.00
49	42000.00
50	42000.00
51	42000.00
52	42000.00
53	42000.00
54	42000.00
55	42000.00
56	42000.00
57	42000.00
58	42000.00
59	42000.00
60	42000.00
61	42000.00
62	42000.00
63	42000.00
64	42000.00
65	42000.00
66	42000.00
67	42000.00
68	42000.00
69	42000.00
70	42000.00
71	42000.00
72	42000.00
73	42000.00
74	42000.00
75	42000.00
76	42000.00
77	42000.00
78	42000.00
79	42000.00
80	42000.00
81	42000.00
82	42000.00
83	42000.00
84	42000.00
85	42000.00
86	42000.00
87	42000.00
88	42000.00
89	42000.00
90	42000.00
91	42000.00
92	42000.00
93	42000.00
94	42000.00
95	42000.00
96	42000.00
97	42000.00
98	42000.00
99	42000.00
100	42000.00

TABLE COORDINATE Point II	
1	42000.00
2	42000.00
3	42000.00
4	42000.00
5	42000.00
6	42000.00
7	42000.00
8	42000.00
9	42000.00
10	42000.00
11	42000.00
12	42000.00
13	42000.00
14	42000.00
15	42000.00
16	42000.00
17	42000.00
18	42000.00
19	42000.00
20	42000.00
21	42000.00
22	42000.00
23	42000.00
24	42000.00
25	42000.00
26	42000.00
27	42000.00
28	42000.00
29	42000.00
30	42000.00
31	42000.00
32	42000.00
33	42000.00
34	42000.00
35	42000.00
36	42000.00
37	42000.00
38	42000.00
39	42000.00
40	42000.00
41	42000.00
42	42000.00
43	42000.00
44	42000.00
45	42000.00
46	42000.00
47	42000.00
48	42000.00
49	42000.00
50	42000.00
51	42000.00
52	42000.00
53	42000.00
54	42000.00
55	42000.00
56	42000.00
57	42000.00
58	42000.00
59	42000.00
60	42000.00
61	42000.00
62	42000.00
63	42000.00
64	42000.00
65	42000.00
66	42000.00
67	42000.00
68	42000.00
69	42000.00
70	42000.00
71	42000.00
72	42000.00
73	42000.00
74	42000.00
75	42000.00
76	42000.00
77	42000.00
78	42000.00
79	42000.00
80	42000.00
81	42000.00
82	42000.00
83	42000.00
84	42000.00
85	42000.00
86	42000.00
87	42000.00
88	42000.00
89	42000.00
90	42000.00
91	42000.00
92	42000.00
93	42000.00
94	42000.00
95	42000.00
96	42000.00
97	42000.00
98	42000.00
99	42000.00
100	42000.00

PREȘEDINTELE ȘCOLII,
 MARIAN ANANIEȘ, PĂCOIU



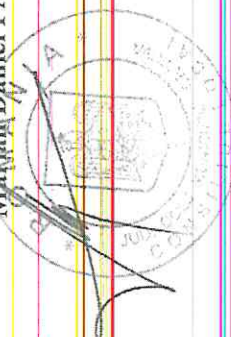
ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.327/2026

Lista proprietarilor din zona de intervenție II și zona de intervenție III, ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcare supraterană”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativă teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.23B	Isvoranu Alin Ionita Dinasarda- drept de uzufruct viager	4 Curți construcții	5 215238	6 215238	7 Teren în suprafață de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători și construcția cu stadiul fizic-rezistență P+1, în suprafață construită de aproximativ 111 mp.	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.32A, fost str. 23 August nr.35	Chiciu Alin	Curți construcții	225069	225069	Teren în suprafață de 227 mp din acte și 197mp din măsurători și construcția	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

							provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafață desfășurată de 194 mp.				Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 B, fostă str. Șoimului, nr.35	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL			Curți construcții	21274	211802	Teren în suprafață de 280 mp din acte și 282 mp din măsurători	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 C, fost 7 Noiembrie, nr.90	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL			Curți construcții	21281	211803	Teren în suprafață de 753 mp ce face parte din terenul în suprafață de 2776 mp din acte și 3664mp din măsurători	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun Craiova	-	Proprietar neidentificat				-	-	Teren în suprafață de 310 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Măriaș Daniel PĂLOIU



CARTE FUNCİARĂ NR. 215238

COPIE

Carte Funciară Nr. 215238 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 57101

Nr. cadastral vechi: 22140

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Bdul STIRBEI VODA, Nr. 23B

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	215238	Din acte: 254 Masurata: 256	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
25665 / 08/04/2008			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 707/2008 emis de NP Neagoe Monica;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1
	1) ISVORANU ALIN , necasatorit		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 57101)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7776 / 04/02/2010		
Conventie nr. 214/2010 emis de NP Sandu Cosmin;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER	A1
	1) IONITA DINASARDA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 57101)	
103396 / 26/04/2023		
Somatie nr. NR 163010008285269, din 13/02/2009 emis de ANAF-241582;		
C2	Se noteaza inceperea urmaririi silite in conditiile C. proc. fisc. asupra nudei proprietati ce ii apartine lui ISVORANU ALIN din imobilul de sub A1 pentru creanta de 550 lei	A1
	1) ANAF - DGRFP CRAIOVA	
Somatie nr. NR 163010055505219, din 31/08/2021 emis de ANAF-241582;		
C3	Se noteaza inceperea urmaririi silite in conditiile C. proc. fisc. asupra nudei proprietati ce ii apartine lui ISVORANU ALIN din imobilul de sub A1 pentru creanta de 500 lei	A1
	1) ANAF - DGRFP CRAIOVA	

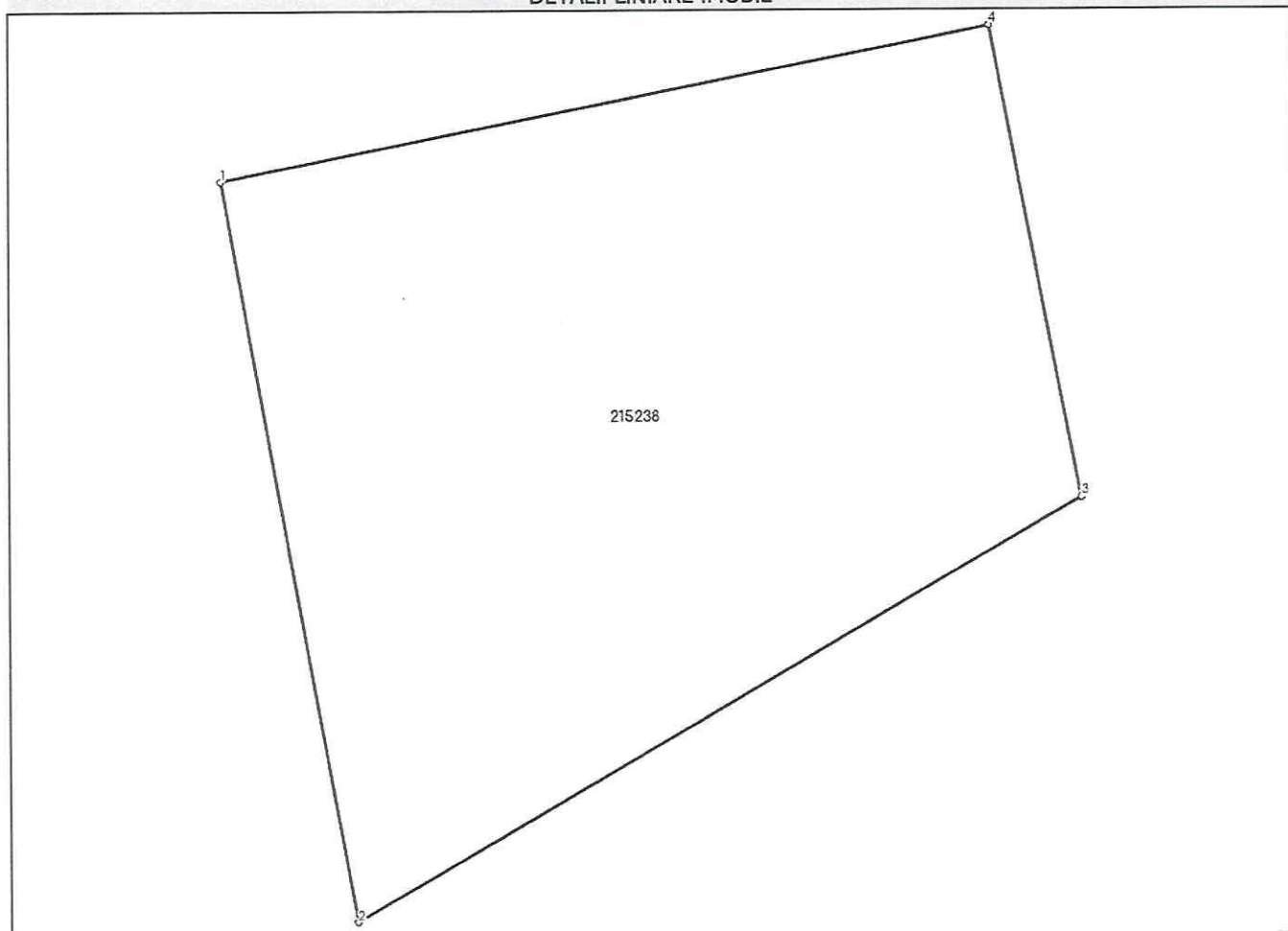
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
215238	Din acte: 254 Masurata: 256	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 254 Masurata: 256	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.3
2	3	19.3
3	4	11.0
4	1	18.0

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

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	2026081805	din	18.08.2026
Nota de comandă	289671	din	14.08.2026



RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Nume proprietar actual	Persoana fizică CHICIU ALIN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători, și construcția provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp, suprafața utilă de 188,35 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 36 din 18.01.2024)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 32A, fost str. 23 August nr. 35, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	225069
Carte Funciară	225069
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane"

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
Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 289671 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.

Etapete parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători, și construcția provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp, suprafața utilă de 188,35 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 36 din 18.01.2024), identificat cu nr. cad. 225069, înscris în Cartea Funciară nr. 225069 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 "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane"*.

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 327 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. A8 și A9, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoana fizică CHICIU ALIN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători, și construcția provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp, suprafața utilă de 188,35 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 36 din 18.01.2024)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 32A, fost str. 23 August nr. 35, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	225069
Carte Funciară	225069
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8 și A9)	500 lei/mp, (95,39 euro/mp su) pentru teren 3.100 lei/mp Au (667,70 euro/mp Au) pentru construcție valoare inițială A8 din Grila Notarilor Publici Nota A8: <i>”Pentru imobilele de tip independent ce prezintă structuri ușoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrare tip zidărie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoare finală cu 50% din valoarea spațiilor comerciale independente”</i> Ținând cont de caracteristicile tehnice ale construcției descrise în Autorizația de construire 36 din 18.01.2024, și observațiile constatate pe teren, construcția este provizorie cu durata de amplasare 10 ani. Prin urmare valoarea inițială de 3.100 lei/mp Au, se ajustează cu 50%, rezultând următoarele valori pentru construcție: 1550 lei/mp, Au (295,69 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	390.442,25 lei, echivalent a 74.484,11 euro, din care: Teren: 98500 lei, echivalent a 18790,90 euro (197 mp X 500 lei/mp = 98500 lei, echivalent cu,

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

	197 mp X 95,39 euro/mp = 18791,83 euro) Construcție provizorie: 291.942,25 lei, echivalent a 55.693,21 euro (188,35 mp X 1550 lei/mp = 291.942,25 lei, echivalent cu, 188,35 mp X 295,69 euro/mp = 55.693,21 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. DEVERII 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 CHICIU ALIN
Proprietar	Imobilul aparține Persoana fizică CHICIU ALIN
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 289671 din data de 14.08.2026
Data raportului	18.08.2026
Data inspecției	Inspecția 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	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători, și construcția provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp, suprafața utilă de 188,35 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 36 din 18.01.2024)
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 32A, fost str. 23 August nr. 35, jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan curți construcții și construcție aflată în conservare
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 327 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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</i>

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

	exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcțiee parcări subterane". 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	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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcțiee parcări subterane", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publicăde 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 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. <u>571/2003</u> privind <u>Codul fiscal</u>, 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 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*”.

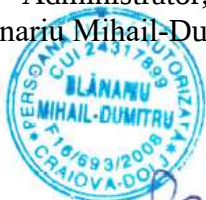
**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8 și A9)	500 lei/mp, (95,39 euro/mp su) pentru teren 3.100 lei/mp Au (667,70 euro/mp Au) pentru construcție valoare inițială A8 din Grila Notarilor Publici Nota A8: "Pentru imobilele de tip independent ce prezintă structuri ușoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrare tip zidărie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoare finală cu 50% din valoarea spațiilor comerciale independente" Ținând cont de caracteristicile tehnice ale construcției descrise în Autorizația de construire 36 din 18.01.2024, și observațiile constatate pe teren, construcția este previzorie cu durata de amplasare 10 ani. Prin urmare valoarea inițială de 3.100 lei/mp Au, se ajustează cu 50%, rezultând următoarele valor pentru construcție: 1550 lei/mp, Au (295,69 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	390.442,25 lei, echivalent a 74.484,11 euro, din care: Teren: 98500 lei, echivalent a 18790,90 euro (197 mp X 500 lei/mp = 98500 lei, echivalent cu, 197 mp X 95,39 euro/mp = 18791,83 euro) Construcție provizorie: 291.942,25 lei, echivalent a 55.693,21 euro (188,35 mp X 1550 lei/mp = 291.942,25 lei, echivalent cu, 188,35 mp X 295,69 euro/mp = 55.693,21 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 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 REFERINTA AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. 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 CHICIU ALIN

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice Persoana fizică CHICIU ALIN

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 289671 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 intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători, și construcția provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp, suprafața utilă de 188,35 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 36 din 18.01.2024).

Adresa: Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 32A, fost str. 23 August nr. 35, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan curți construcții și construcție aflată în conservare

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 327 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "*Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane*", 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 "*Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane*".

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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 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 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 cunoștință 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. 289671/2026
- H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 225069 UAT Craiova;
- Autorizația nr. 9 din 18.01.2026;
- Anexa nr. 8 și 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 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. 327 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. 327 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. 327 din 25.06.2026, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției *"Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane"*, 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.

Prezența lucrării 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 formă și conținut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



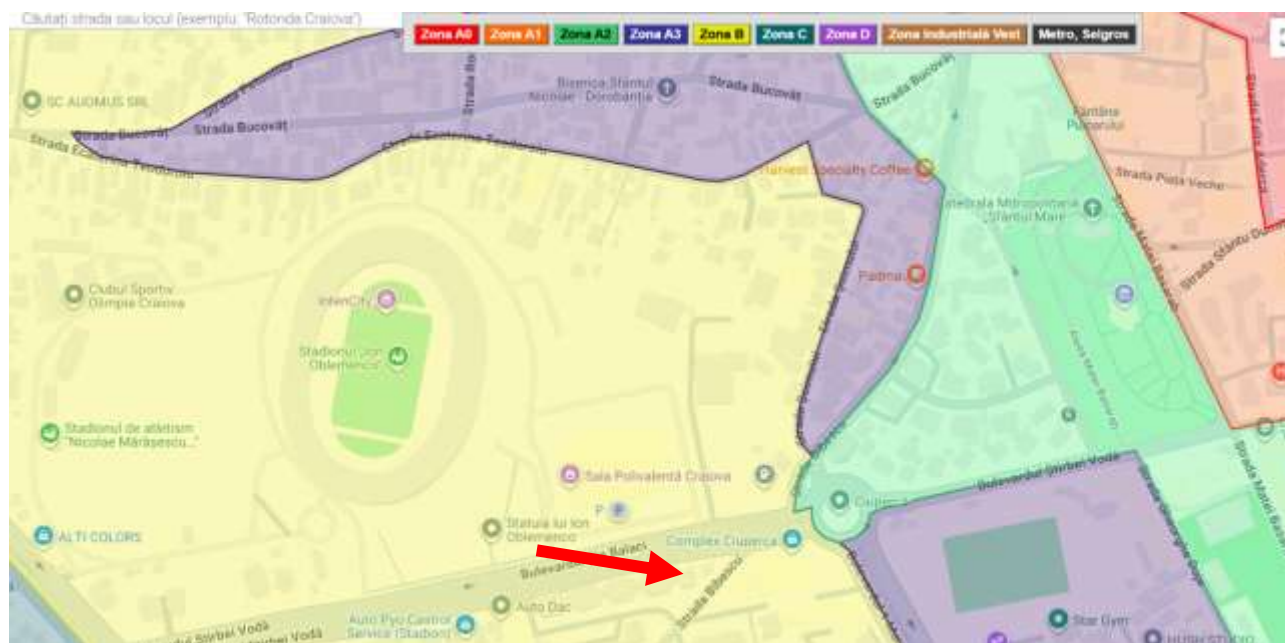
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

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 B a Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 32A, fost str. 23 August nr. 35, 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>	Teren intravilan curți constructii, cu suprafata de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători, și construcția provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp, suprafața utilă de 188,35 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 36 din 18.01.2024)
<i>Imobil actual din care face parte</i>	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării
<i>Nr. cad.</i>	225069
<i>Carte Funciară</i>	225069 UAT Craiova
<i>Zona de amplasament</i>	Zona B
<i>Categoria de folosință</i>	Teren intravilan curți constructii și construcție aflată în conservare
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	Terenul este acoperit parțial de construcția provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp, suprafața utilă de 188,35 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 36 din 18.01.2024)
<i>Descriere construcții expropriate</i>	
<i>Construcție provizorie</i>	Construcție cu regim de înălțime P+E, sc= 139 mp, scd= 194 mp, su = 188,35 mp, edificată în anul 2024, construcție provizorie cu durata de amplasare 10 ani, cu structură metalică închideri perimetrare din panouri isopan, acoperis structura metalica cu învelitoare din panouri isopan

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 "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane"**, 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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 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*”.

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 2 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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. A8 și A9, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoana fizică CHICIU ALIN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători, și construcția provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp, suprafața utilă de 188,35 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 36 din 18.01.2024)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 32A, fost str. 23 August nr. 35, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	225069
Carte Funciară	225069
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8 și	500 lei/mp, (95,39 euro/mp su) pentru teren 3.100 lei/mp Au (667,70 euro/mp Au) pentru construcție valoare inițială A8 din Grila Notarilor Publici

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

A9)	Nota A8: "Pentru imobilele de tip independent ce prezintă structuri ușoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrare tip zidărie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoare finală cu 50% din valoarea spațiilor comerciale independente" Ținând cont de caracteristicile tehnice ale construcției descrise în Autorizația de construire 36 din 18.01.2024, și observațiile constatate pe teren, construcția este previzorie cu durata de amplasare 10 ani. Prin urmare valoarea inițială de 3.100 lei/mp Au, se ajustează cu 50%, rezultând următoarele valori pentru construcție: 1550 lei/mp, Au (295,69 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	390.442,25 lei, echivalent a 74.484,11 euro, din care: Teren: 98500 lei, echivalent a 18790,90 euro (197 mp X 500 lei/mp = 98500 lei, echivalent cu, 197 mp X 95,39 euro/mp = 18791,83 euro) Construcție provizorie: 291.942,25 lei, echivalent a 55.693,21 euro (188,35 mp X 1550 lei/mp = 291.942,25 lei, echivalent cu, 188,35 mp X 295,69 euro/mp = 55.693,21 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;
- Valoarea 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 327 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. A8 și A9, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Persoana fizică CHICIU ALIN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători, și construcția provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp, suprafața utilă de 188,35 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 36 din 18.01.2024)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 32A, fost str. 23 August nr. 35, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	225069
Carte Funciară	225069
UAT	Craiova

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

Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8 și A9)	500 lei/mp, (95,39 euro/mp su) pentru teren 3.100 lei/mp Au (667,70 euro/mp Au) pentru construcție valoare inițială A8 din Griila Notarilor Publici Nota A8: "Pentru imobilele de tip independent ce prezintă structuri ușoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrare tip zidărie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoare finală cu 50% din valoarea spațiilor comerciale independente" Ținând cont de caracteristicile tehnice ale construcției descrise în Autorizația de construire 36 din 18.01.2024, și observațiile constatate pe teren, construcția este previzorie cu durata de amplasare 10 ani. Prin urmare valoarea inițială de 3.100 lei/mp Au, se ajustează cu 50%, rezultând următoarele valori pentru construcție: 1550 lei/mp, Au (295,69 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	390.442,25 lei, echivalent a 74.484,11 euro, din care: Teren: 98500 lei, echivalent a 18790,90 euro (197 mp X 500 lei/mp = 98500 lei, echivalent cu, 197 mp X 95,39 euro/mp = 18791,83 euro) Construcție provizorie: 291.942,25 lei, echivalent a 55.693,21 euro (188,35 mp X 1550 lei/mp = 291.942,25 lei, echivalent cu, 188,35 mp X 295,69 euro/mp = 55.693,21 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 .

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

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

Nume proprietar actual	Persoana fizică CHICIU ALIN
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători, și construcția provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp, suprafața utilă de 188,35 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 36 din 18.01.2024)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 227,00 mp din acte și 197,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 32A, fost str. 23 August nr. 35, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	225069
Carte Funciară	225069
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8 și A9)	500 lei/mp, (95,39 euro/mp su) pentru teren 3.100 lei/mp Au (667,70 euro/mp Au) pentru construcție valoare inițială A8 din Grila Notarilor Publici Nota A8: "Pentru imobilele de tip independent ce prezintă structuri ușoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fără închideri perimetrice tip zidărie, de tipul magazin, chiosc, etc. se va reduce valoare finală cu 50% din valoarea spațiilor comerciale independente" Ținând cont de caracteristicile tehnice ale construcției descrise în Autorizația de construire 36 din 18.01.2024, și observațiile constatate pe teren, construcția este previzorie cu durata de amplasare 10 ani. Prin urmare valoarea inițială de 3.100 lei/mp Au, se ajustează cu 50%, rezultând următoarele valori pentru construcție: 1550 lei/mp, Au (295,69 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	390.442,25 lei, echivalent a 74.484,11 euro, din care: Teren: 98500 lei, echivalent a 18790,90 euro (197 mp X 500 lei/mp = 98500 lei, echivalent cu, 197 mp X 95,39 euro/mp = 18791,83 euro) Construcție provizorie: 291.942,25 lei, echivalent a 55.693,21 euro

<i>BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUĂRI ÎNTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE</i>	
--	--

	(188,35 mp X 1550 lei/mp = 291.942,25 lei, echivalent cu, 188,35 mp X 295,69 euro/mp = 55.693,21 euro)
--	--

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 289671/2026
- H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 225069 UAT Craiova;
- Autorizația nr. 9 din 18.01.2026;
- Anexa nr. 8 și 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. 28967/14.08.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.327/2026:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterane”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului 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: 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

HOTĂRÂREA NR.327

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.213318/2026, raportul nr.219279/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.219753/2026 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 „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”, respective zona II și zona III 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, 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 aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterrane”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova și/sau din alte surse de finanțare.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.
- Art.5.** Se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.7.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.8.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei Municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.9.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: 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,
SECREȚAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

A handwritten signature in black ink, belonging to Nicoleta Miulescu, is written over the text of her name and title.

(pg. 1-3)

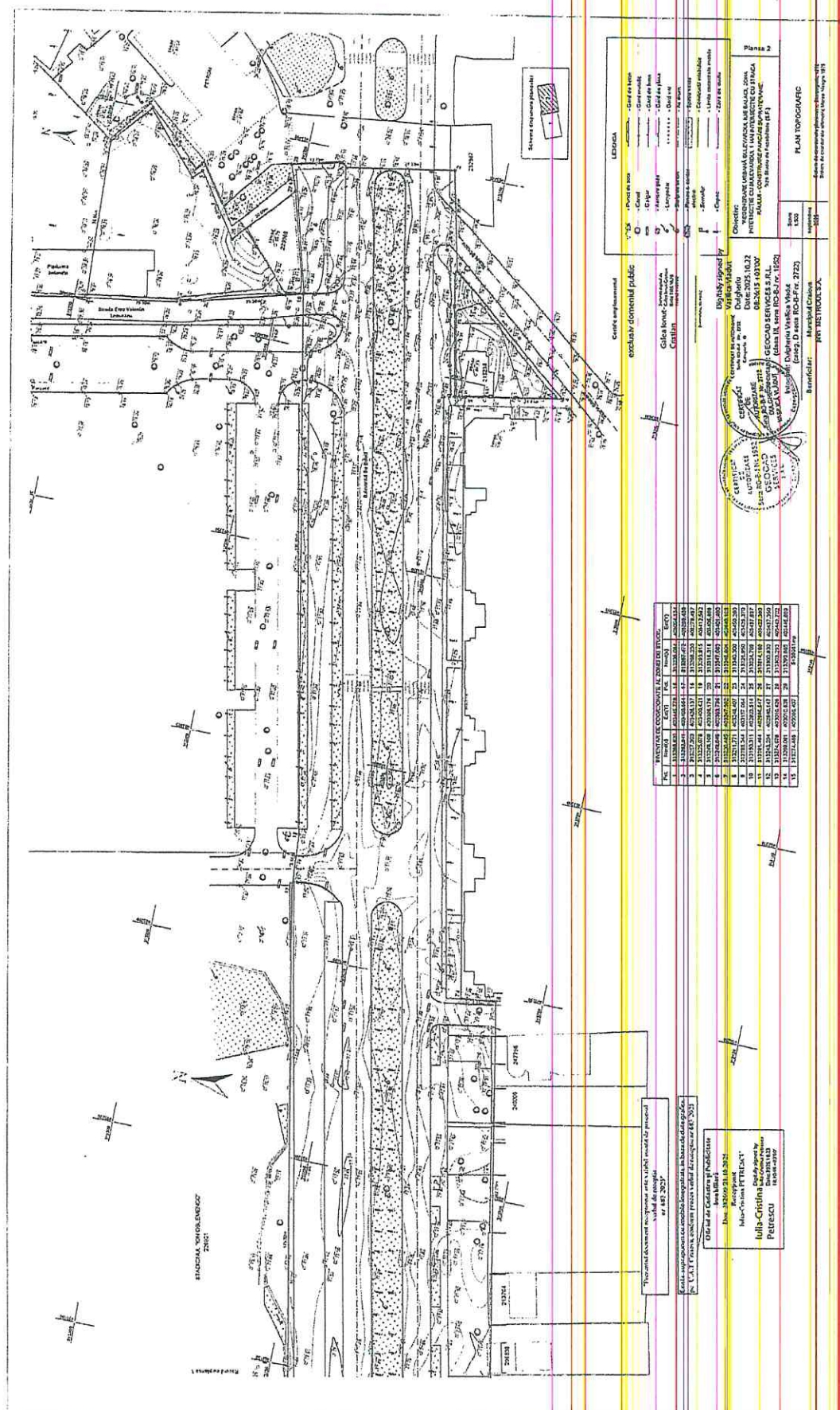


Official de Calificări Publicabile
Închisură
Data 24.09.2016 Nr. 22
Recepționat
Județul Cluj 1533/16.11
Nu este suportat de
Județul Cluj 1533/16.11
Petrescu
15333-16.11

[illegible]

Entity Information		Business Description		Financial Data		Operational Data		Compliance Data		Risk Data		Other Data	
Entity Name	Entity Type	Business Name	Business Address	Revenue	Profit	Assets	Liabilities	Employees	Customers	Compliance Score	Risk Score	Other Data	Notes
ABC Corporation	Corporation	ABC Corporation	123 Main St, New York, NY 10001	\$1,200,000	\$200,000	\$500,000	\$300,000	50	1000	85	70	1000	1000
DEF Corporation	Corporation	DEF Corporation	456 Main St, New York, NY 10002	\$800,000	\$150,000	\$300,000	\$200,000	30	500	75	60	500	500
GHI Corporation	Corporation	GHI Corporation	789 Main St, New York, NY 10003	\$600,000	\$100,000	\$200,000	\$150,000	20	300	60	50	300	300
JKL Corporation	Corporation	JKL Corporation	101 Main St, New York, NY 10004	\$400,000	\$80,000	\$150,000	\$100,000	10	150	50	40	150	150
MNO Corporation	Corporation	MNO Corporation	202 Main St, New York, NY 10005	\$300,000	\$60,000	\$100,000	\$80,000	5	100	40	30	100	100

Scale 1:500	
Mapsheet 20-41	
Mapsheet 20-41	



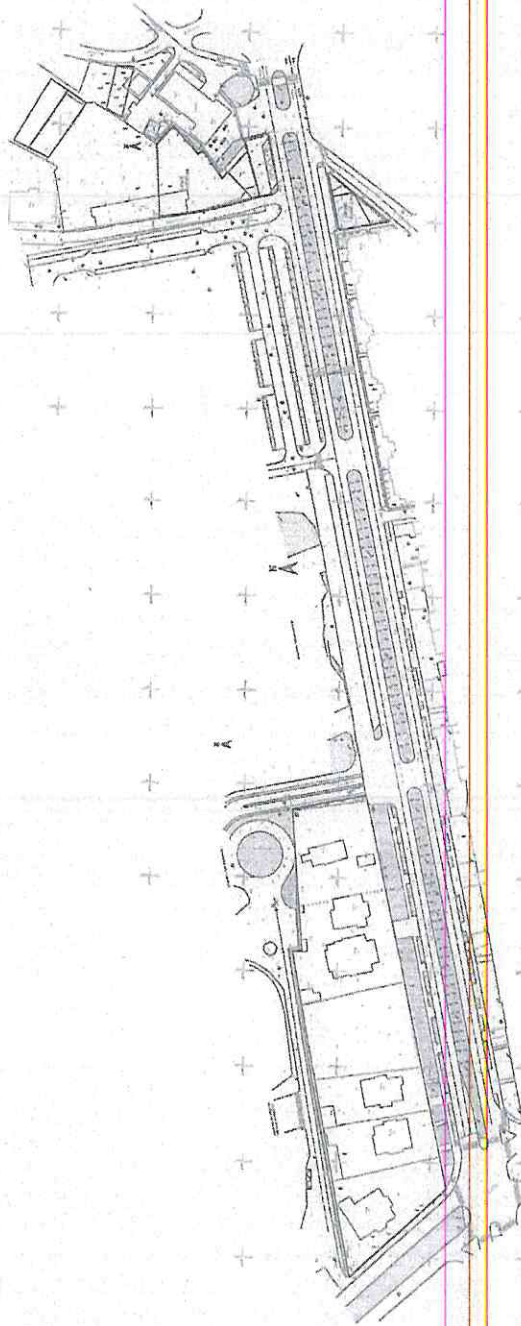


TABLE COORDINATE Point I	
1	42000.00
2	42000.00
3	42000.00
4	42000.00
5	42000.00
6	42000.00
7	42000.00
8	42000.00
9	42000.00
10	42000.00
11	42000.00
12	42000.00
13	42000.00
14	42000.00
15	42000.00
16	42000.00
17	42000.00
18	42000.00
19	42000.00
20	42000.00
21	42000.00
22	42000.00
23	42000.00
24	42000.00
25	42000.00
26	42000.00
27	42000.00
28	42000.00
29	42000.00
30	42000.00
31	42000.00
32	42000.00
33	42000.00
34	42000.00
35	42000.00
36	42000.00
37	42000.00
38	42000.00
39	42000.00
40	42000.00
41	42000.00
42	42000.00
43	42000.00
44	42000.00
45	42000.00
46	42000.00
47	42000.00
48	42000.00
49	42000.00
50	42000.00
51	42000.00
52	42000.00
53	42000.00
54	42000.00
55	42000.00
56	42000.00
57	42000.00
58	42000.00
59	42000.00
60	42000.00
61	42000.00
62	42000.00
63	42000.00
64	42000.00
65	42000.00
66	42000.00
67	42000.00
68	42000.00
69	42000.00
70	42000.00
71	42000.00
72	42000.00
73	42000.00
74	42000.00
75	42000.00
76	42000.00
77	42000.00
78	42000.00
79	42000.00
80	42000.00
81	42000.00
82	42000.00
83	42000.00
84	42000.00
85	42000.00
86	42000.00
87	42000.00
88	42000.00
89	42000.00
90	42000.00
91	42000.00
92	42000.00
93	42000.00
94	42000.00
95	42000.00
96	42000.00
97	42000.00
98	42000.00
99	42000.00
100	42000.00

TABLE COORDINATE Point II	
1	42000.00
2	42000.00
3	42000.00
4	42000.00
5	42000.00
6	42000.00
7	42000.00
8	42000.00
9	42000.00
10	42000.00
11	42000.00
12	42000.00
13	42000.00
14	42000.00
15	42000.00
16	42000.00
17	42000.00
18	42000.00
19	42000.00
20	42000.00
21	42000.00
22	42000.00
23	42000.00
24	42000.00
25	42000.00
26	42000.00
27	42000.00
28	42000.00
29	42000.00
30	42000.00
31	42000.00
32	42000.00
33	42000.00
34	42000.00
35	42000.00
36	42000.00
37	42000.00
38	42000.00
39	42000.00
40	42000.00
41	42000.00
42	42000.00
43	42000.00
44	42000.00
45	42000.00
46	42000.00
47	42000.00
48	42000.00
49	42000.00
50	42000.00
51	42000.00
52	42000.00
53	42000.00
54	42000.00
55	42000.00
56	42000.00
57	42000.00
58	42000.00
59	42000.00
60	42000.00
61	42000.00
62	42000.00
63	42000.00
64	42000.00
65	42000.00
66	42000.00
67	42000.00
68	42000.00
69	42000.00
70	42000.00
71	42000.00
72	42000.00
73	42000.00
74	42000.00
75	42000.00
76	42000.00
77	42000.00
78	42000.00
79	42000.00
80	42000.00
81	42000.00
82	42000.00
83	42000.00
84	42000.00
85	42000.00
86	42000.00
87	42000.00
88	42000.00
89	42000.00
90	42000.00
91	42000.00
92	42000.00
93	42000.00
94	42000.00
95	42000.00
96	42000.00
97	42000.00
98	42000.00
99	42000.00
100	42000.00

PREȘEDINTELE ȘCOLII,
 MARIAN ANIEC



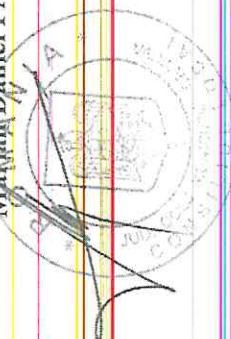
ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.327/2026

Lista proprietarilor din zona de intervenție II și zona de intervenție III, ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări suprateerane”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativă teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.23B	Isvoranu Alin Ionita Dinasarda- drept de uzufruct viager	4 Curți construcții	5 215238	6 215238	7 Teren în suprafață de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători și construcția cu stadiul fizic-rezistență P+1, în suprafață construită de aproximativ 111 mp.	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.32A, fost str. 23 August nr.35	Chiciu Alin	Curți construcții	225069	225069	Teren în suprafață de 227 mp din acte și 197mp din măsurători și construcția	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

							provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafața desfășurată de 194 mp.				Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 B, fostă str. Șoimului, nr.35	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL		Curți construcții	21274	211802	Teren în suprafață de 280 mp din acte și 282 mp din măsurători		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 C, fost 7 Noiembrie, nr.90	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL		Curți construcții	21281	211803	Teren în suprafață de 753 mp ce face parte din terenul în suprafață de 2776 mp din acte și 3664mp din măsurători		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun Craiova	-	Proprietar neidentificat			-	-	Teren în suprafață de 310 mp		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Măriaș Daniel PĂLOIU



CARTE FUNCİARĂ NR. 225069
COPIE

Carte Funciară Nr. 225069 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Bdul STIRBEI VODA, Nr. 32A, FOST STR 23 AUGUST nr 35

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	225069	Din acte: 227 Masurata: 197	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15660 / 08/02/2016		
Hotarare Judecatoreasca nr. sntinta civila nr 861, din 20/01/2002 emis de Judecatoria Craiova dosar nr 1591/civ/1998 (CNS nr 4055/19.11.2015 Primaria Craiova);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CIUCIU GHEORGHITA	A1
140112 / 19/09/2017		
Act Notarial nr. CONTRACT DE DONATIE AUT. NR. 200, din 15/09/2017 emis de Dragusin Danut Florin;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CHICIU ALIN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

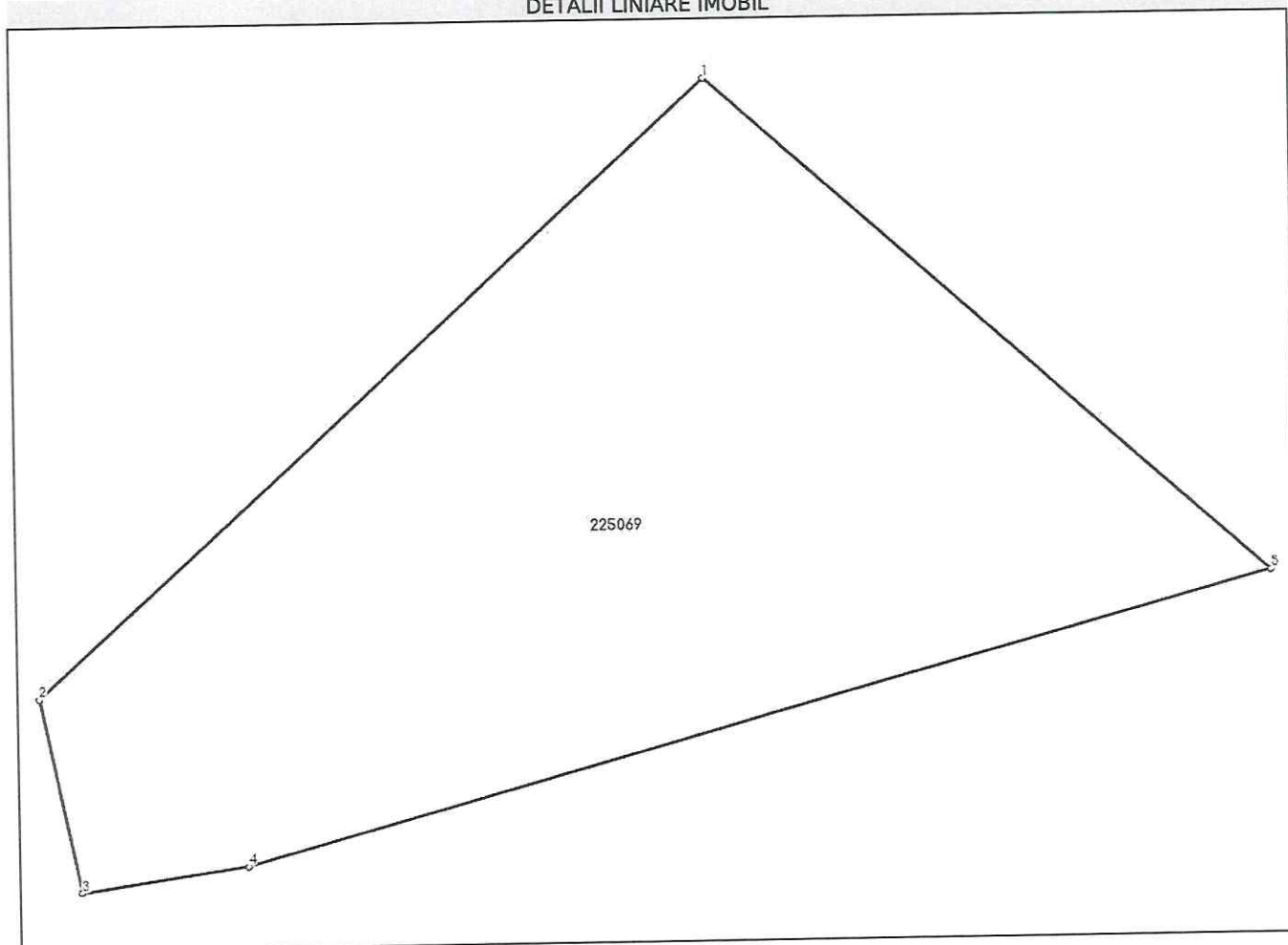
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
225069	Din acte: 227 Masurata: 197	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	197	-	-	-	TEREN PARTIAL IMPREJMUIT CU GARD DIN BETON, PLASA DE SARMA, SARMA GHIMPATA SI LIMITA CONVENTIONALA.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.567
2	3	4.059
3	4	3.425
4	5	21.811
5	1	15.357

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. **460502** din**AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE**Nr. **36** din **18.01.2024**

Ca urmare a cererii adresate de (1):

cu **domiciliul** (2) în județul, satul, sectorul, cod poștal, nr., bl., sc., et., ap., telefon/fax, email înregistrată la nr. **460502** din **20.12.2023**.

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

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire pentru:

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PARTER CU SUPANTA CU DESTINATIA MAGAZIN SPORTIV-CONSTRUIRE PROVIZORIE CU DURATA DE AMPLASARE 10ANI-CONTINUARE DE LUCRARI (Sc=139,00 mp,Sd=194,00 mp,Su=188,35 mp,sistem constructiv:structura metalica,fundatii din b.a.,acoperis-șarpanta metalica,invelitoare din panouri sandwich tip isopan)- Lucrări ramase de executat: Supantă,tâmplarie exterioară. Categoria de importanță D si clasa de importanță IV conform P100/2013.

-pe imobilul - teren **si** construcții - situat în județul **Dolj**, **Municipiul Craiova**, satul **-**, sectorul **-**, cod poștal **-**, **Strada**

Erou Valentin Leoveanu, nr. **2A**, bl. **-**, sc. **-**, et. **-**, ap. **-**.

Cartea funciara (4) **225069** /fișa bunului imobil **-** / nr. cadastral **225069**

-lucrări în valoare (5) de **10000** lei

-În baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. **76/2019** din

a fost elaborată de **RAY CONSULTING**, **DOLJ**, **Municipiul CRAIOVA**, satul **-**, sectorul **-**, cod poștal **-**

Strada Cimpia Islaz, nr. **32B**, bl. **-**, sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, respectiv de

ARH IRINA GABRIELA GAGIU -arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **8128**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **OLTENIA** a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
 2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
 3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
 4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P. Th și detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
 5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
 6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
 7. să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
 8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
 9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției"(vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
 10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuța de identificare a investiției";
 11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
 12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
 13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
 14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
 15. se declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 Luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

ÎNTOCMIT

Cleopatra Bizdadea

FP-40-03, ver01

D. **Termenul de valabilitate al autorizației** este de **24 Luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu

SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

ARHITECT ȘEF,
arh.Alexandru Victor Sertis

Taxa de autorizare în valoare de **100** lei, a fost achitată conform

Chitanței nr. din

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului **DIRECT** la data de însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică -D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

se prelungește valabilitatea
Autorizației de construire

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, o altă autorizație de construire.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de **DIRECT** .

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.

(4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz

(5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din avizul general al investiției

(6) Se completează cu denumirea/titlul, nr. și data elaborării documentației, precum și celelalte elemente de identificare.

ȘEF SERVICIU
Eugenia Trasca

ÎNTOCMIT
Cleopatra Bizdadea

FP-40-03, ver01

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu luna Ianuarie 2026

Spatii comerciale (spatii de vanzare, depozitare, birouri, hoteluri, moteluri, pensiuni, policlinici, spitale, etc.)	in bloc de locuinte	independent
	LEI/M.P.A.U.	LEI/M.P.A.U.
Zona A0	8,600	4,900
Zona A1	7,600	4,300
Zona A2	7,000	4,000
Zona A3	6,800	3,500
Zona B	6,300	3,100
Zona C si Zona industriala Vest	5,500	2,900
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	4,900	2,900
Zona N-E (Metro) si S-E (Selgros)	5,500	3,400

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

LEI/M.P.A.U.	
Zona A0	-
Zona A1	2,200
Zona A2	1,600
Zona A3	1,350
Zona B	1,250
Zona C si Zona industriala vest	1,000
Zona D (Inclusiv Localitati limitrofe orasului Craiova)	550
Zona N-E (Metro) si S-E (Selgros)	900

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

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

Nota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente

Strict pentru uzul birourilor notariale

Valabil incepand cu luna Ianuarie 2026

	-CASE- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	-ANEXE GOSPODARESTI- (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	GARAJE INDEPENDENTE (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
Zona A0			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	4,600	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 tinand cont de suprafata utila

Pentru case la rosu valorile se diminueaza cu 50%

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

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.

LEI/M.P.A.U.	
Case	300
Anexe gospodaresti	150

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 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 trecut suprafata utila ci numai suprafata construita, se va determina suprafata construita desfasurata prin inmultirea suprafetei construite cu numarul de niveluri, urmand a se proceda la scaderea unui procent de 20% din suprafata construita desfasurata.

Piscine si terase

lei/M.P.A.U.	
Piscine	650
Terase, chioscuri de vara	300

Teren

LEI/M.P.	
Zona A0	4.300
Zona A1	3.900
Zona A2	1.900
Zona A3	1.450
Zona B	500
Zona C	150
Zona D	100
Zona industriala Vest - terenuri <5000 mp	370
Zona industriala Vest - terenuri >5000 mp	180
Extravilan Craiova	30
Intravilan Localitati Limitrofe	75
Zona Metro	200
Zona Selgros	200
Teren extravilan Craiova si loc. limitrofe cu acces direct la drumuri europene/centuri ocolitoare	55

Nota.

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

Pentru drumuri de acces, alei 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 centurile ocolitoare ale orasului valoarea va fi 55 lei/mp

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

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

*** Valoarea dezmembramentelor 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 intavilan de 40%

ANEXA 3.

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	2026081806	din	18.08.2026
Nota de comandă	289671	din	14.08.2026



NR: 290847

DATA: 19/08/2026

COD: 11F516

PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

COPIE

Nume proprietar actual	REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 282,00 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 282 din măsurători și 280 mp din acte
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30B, fostă str. Șoimului, nr. 35, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	21274
Carte Funciară	211802
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane"

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

-2026-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 289671 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.

Etapete parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan, în suprafața de 282,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 282 din măsurători și 280 mp din acte, identificat cu nr. cad. 21274, înscris în Cartea Funciară nr. 211802 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 "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane"..*

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. 3 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 282,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 282 din măsurători și 280 mp din acte
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30B, fostă str. Șoimului, nr. 35, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	21274
Carte Funciară	211802
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	120,00 lei/mp (22,89 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	33.840,00 lei, echivalent a 6.455,67 euro (282,00 mp X 120,00 lei/mp = 33.840,00 lei, echivalent cu, 282,00 mp X 22,89 euro/mp = 6.455,67 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 REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Proprietar	Imobilul aparține REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 289671 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 282,00 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 282 din măsurători și 280 mp din acte, identificat cu nr. cad. 21274, înscris în Cartea Funciară nr. 211802 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30B, fostă str. Șoimului, nr. 35, jud. Dolj
Utilizare existentă	Teren intravilan curți construcții
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 327 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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

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

	beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane". 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	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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 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

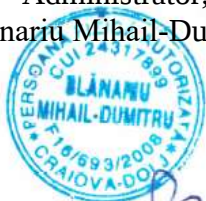
Valoarea de piață se definește, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție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

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

Valori rezultate	33.840,00 lei, echivalent a 6.455,67 euro (282,00 mp X 120,00 lei/mp = 33.840,00 lei, echivalent cu, 282,00 mp X 22,89 euro/mp = 6.455,67 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

REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 289671 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 282,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 282 din măsurători și 280 mp din acte, identificat cu nr. cad. 21274, înscris în Cartea Funciară nr. 211802 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30B, fostă str. Șoimului, nr. 35, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan curți construcții

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 327 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane".

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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 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. 289671/2026
- H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 211802 UAT Craiova, nr. cerere 169232 din 19.06.2026;
- 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. 327 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. 327 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. 327 din 25.06.2026, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției *"Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane"*, 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.

Prezența lucrării 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 formă și conținut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



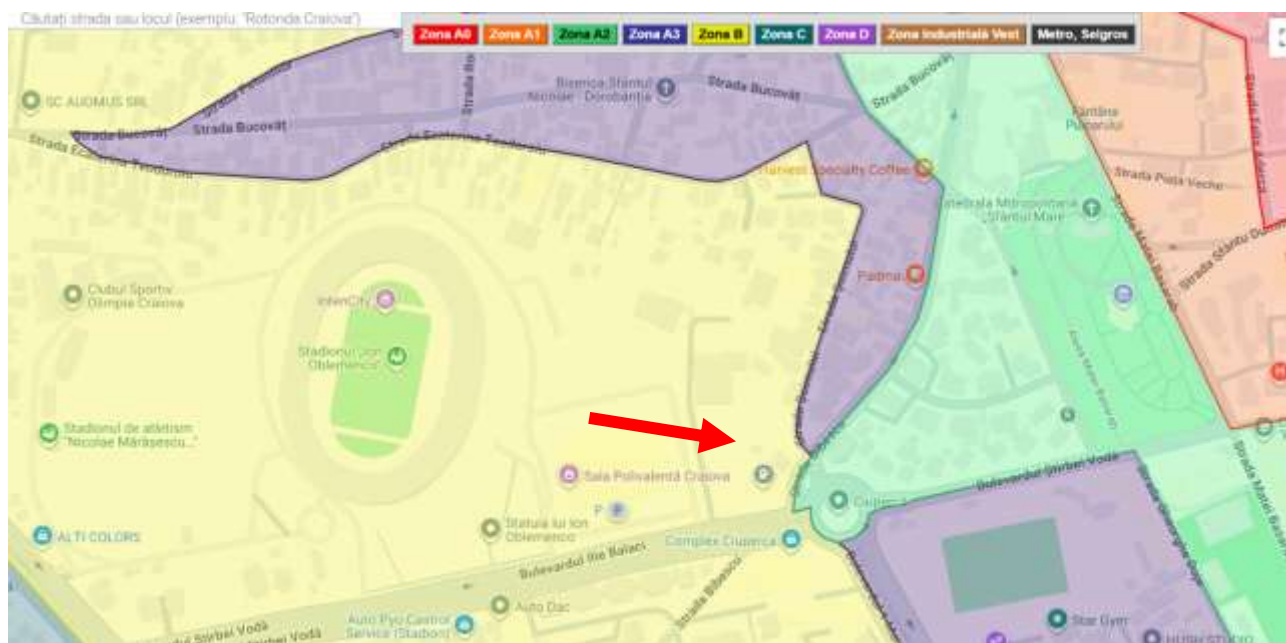
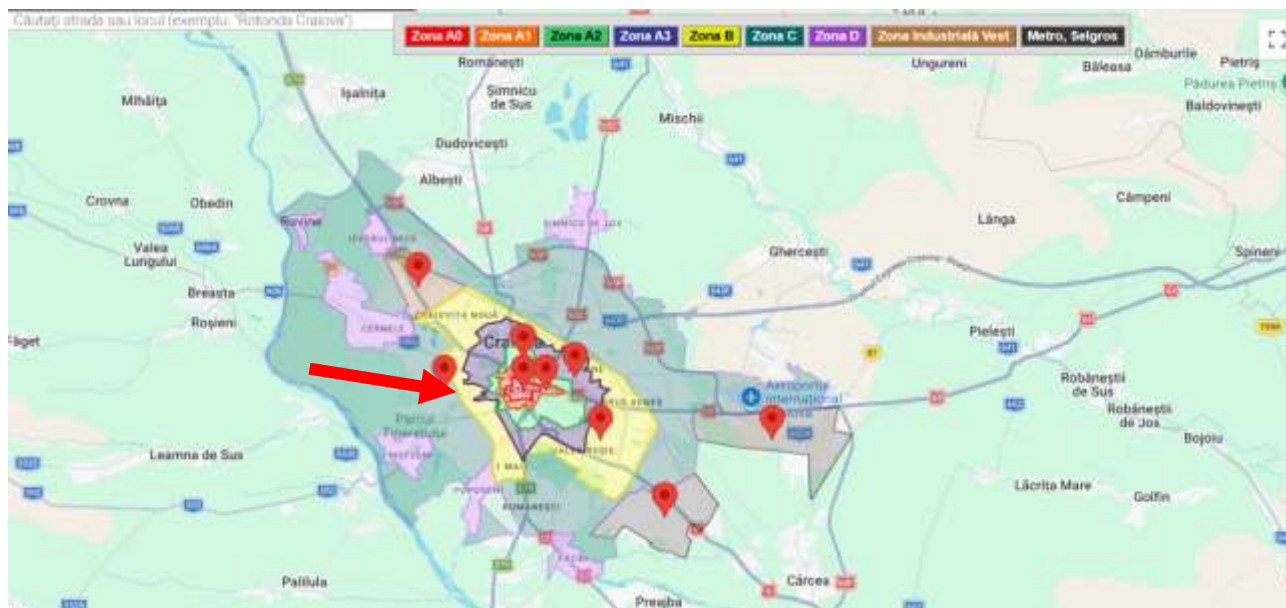
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspekția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a facut 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 B a Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30B, fostă str. Șoimului, nr. 35, 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>	282,00 mp
<i>Imobil actual din care face parte</i>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 282 din măsurători și 280 mp din acte
<i>Nr. cad.</i>	21274
<i>Carte Funciară</i>	211802, UAT Craiova
<i>Zona de amplasament</i>	Zona B
<i>Categoria de folosință</i>	Teren intravilan curți construcții
<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 "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane"**, 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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane", 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 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*”.

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, identificat la poz. 3 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 282,00 mp,
Imobil actual din care face parte	282 din măsurători și 280 mp din acte
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30B, fostă str. Șoimului, nr. 35, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	21274
Carte Funciară	211802
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	120,00 lei/mp (22,89 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	33.840,00 lei, echivalent a 6.455,67 euro (282,00 mp X 120,00 lei/mp = 33.840,00 lei, echivalent cu, 282,00 mp X 22,89 euro/mp = 6.455,67 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 parcurt 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. 3 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 282,00 mp,
Imobil actual din care face parte	282 din măsurători și 280 mp din acte
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30B, fostă str. Șoimului, nr. 35, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	21274
Carte Funciară	211802
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	120,00 lei/mp (22,89 euro/mp)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUĂRI ÎNTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE	
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	33.840,00 lei, echivalent a 6.455,67 euro (282,00 mp X 120,00 lei/mp = 33.840,00 lei, echivalent cu, 282,00 mp X 22,89 euro/mp = 6.455,67 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 impărtială, 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




Evaluador autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 282,00 mp,
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30B, fostă str. Șoimului, nr. 35, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)</i>	120,00 lei/mp (22,89 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	33.840,00 lei, echivalent a 6.455,67 euro (282,00 mp X 120,00 lei/mp = 33.840,00 lei, echivalent cu, 282,00 mp X 22,89 euro/mp = 6.455,67 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 289671/2026
- H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 211802 UAT Craiova, nr. cerere 169232 din 19.06.2026;
- 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. 28967/14.08.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.327/2026:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterane”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului 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: 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

HOTĂRÂREA NR.327

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.213318/2026, raportul nr.219279/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.219753/2026 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 „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”, respective zona II și zona III 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, 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 aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterrane”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova și/sau din alte surse de finanțare.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.
- Art.5.** Se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.7.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.8.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei Municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.9.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: 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**

A handwritten signature in black ink, belonging to Nicoleta Miulescu, is written over the text of her name and title.

(pg. 1-3)

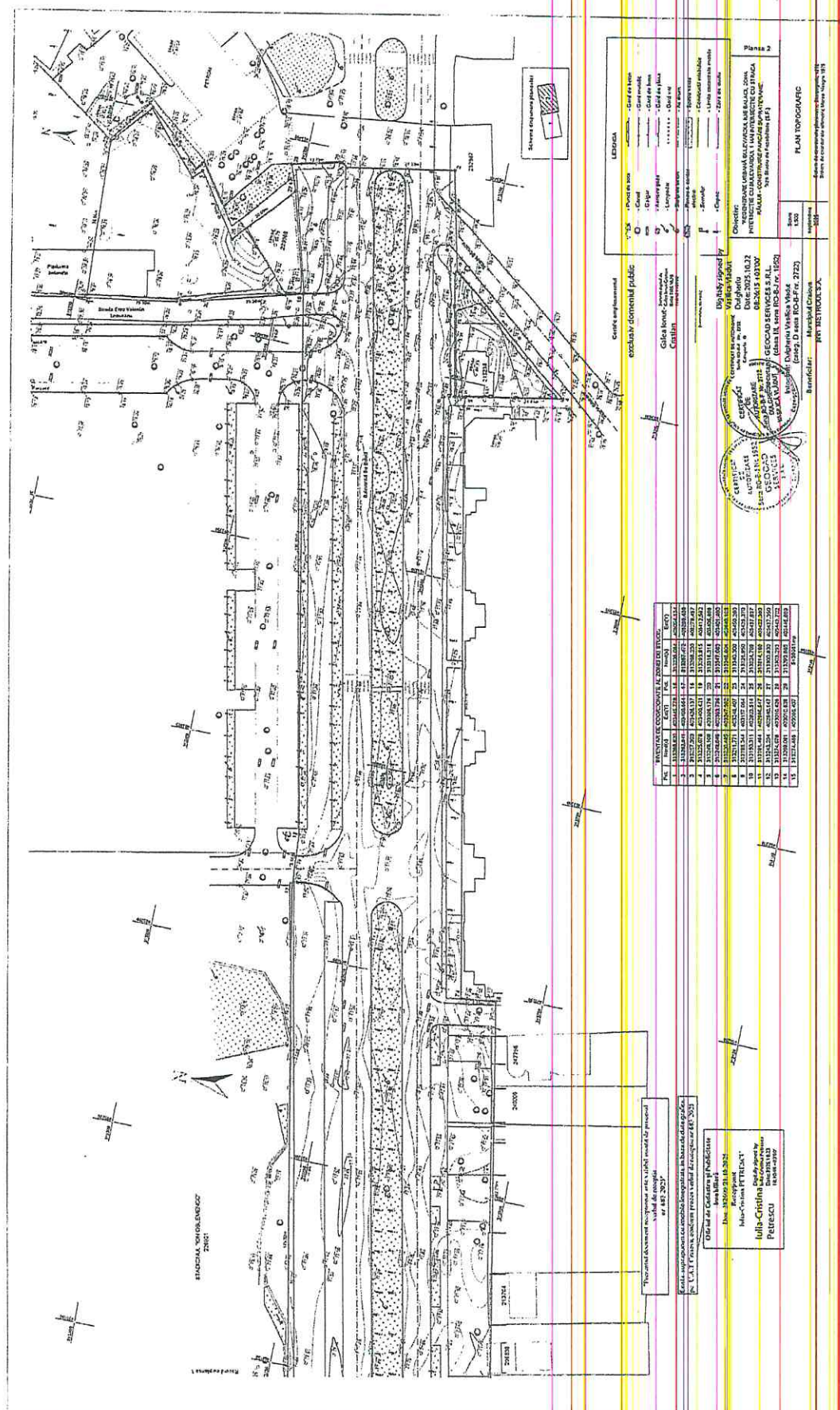


Official de Calificări Publicabile
Închisură
Data 24.09.2016 Nr. 22
Recepționat
Județul Cluj 1533/16.11
Nu este suportat de
Județul Cluj 1533/16.11
Petrescu
15333-16.11

[illegible]

Entity Information		Business Description		Financial Data		Operational Data		Compliance Data		Risk Data		Status Data	
Entity Name	Entity Type	Business Name	Business Address	Revenue	Profit	Assets	Liabilities	Employees	Locations	Compliance Score	Risk Level	Status	Comments
ABC Corporation	Corporation	ABC Corporation	123 Main St, New York, NY 10001	\$1,200,000	\$200,000	\$500,000	\$300,000	50	2	High	Medium	Active	Good
XYZ LLC	LLC	XYZ LLC	456 Elm St, Los Angeles, CA 90001	\$800,000	\$150,000	\$350,000	\$200,000	30	1	Medium	Low	Active	Good
DEF Partnership	Partnership	DEF Partnership	789 Oak St, Chicago, IL 60601	\$600,000	\$100,000	\$250,000	\$150,000	20	1	Medium	Low	Active	Good
GHI Trust	Trust	GHI Trust	101 Pine St, San Francisco, CA 94101	\$400,000	\$80,000	\$150,000	\$100,000	10	1	Low	Low	Active	Good
JKL Foundation	Foundation	JKL Foundation	202 Maple St, Boston, MA 02101	\$300,000	\$60,000	\$100,000	\$80,000	5	1	Low	Low	Active	Good

Scale 1:500	PLAN TOPOGRAPHIC
Map scale 20cm	



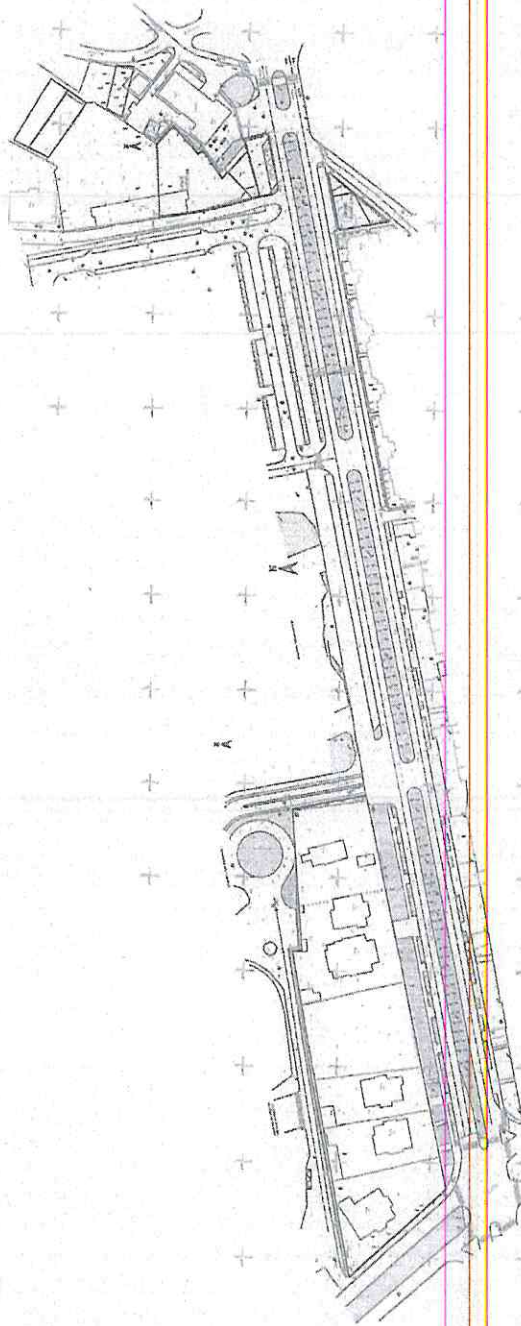


TABLE COORDINATE Point I	
1	1000000
2	1000000
3	1000000
4	1000000
5	1000000
6	1000000
7	1000000
8	1000000
9	1000000
10	1000000
11	1000000
12	1000000
13	1000000
14	1000000
15	1000000
16	1000000
17	1000000
18	1000000
19	1000000
20	1000000
21	1000000
22	1000000
23	1000000
24	1000000
25	1000000
26	1000000
27	1000000
28	1000000
29	1000000
30	1000000
31	1000000
32	1000000
33	1000000
34	1000000
35	1000000
36	1000000
37	1000000
38	1000000
39	1000000
40	1000000
41	1000000
42	1000000
43	1000000
44	1000000
45	1000000
46	1000000
47	1000000
48	1000000
49	1000000
50	1000000
51	1000000
52	1000000
53	1000000
54	1000000
55	1000000
56	1000000
57	1000000
58	1000000
59	1000000
60	1000000
61	1000000
62	1000000
63	1000000
64	1000000
65	1000000
66	1000000
67	1000000
68	1000000
69	1000000
70	1000000
71	1000000
72	1000000
73	1000000
74	1000000
75	1000000
76	1000000
77	1000000
78	1000000
79	1000000
80	1000000
81	1000000
82	1000000
83	1000000
84	1000000
85	1000000
86	1000000
87	1000000
88	1000000
89	1000000
90	1000000
91	1000000
92	1000000
93	1000000
94	1000000
95	1000000
96	1000000
97	1000000
98	1000000
99	1000000
100	1000000

TABLE COORDINATE Point II	
1	1000000
2	1000000
3	1000000
4	1000000
5	1000000
6	1000000
7	1000000
8	1000000
9	1000000
10	1000000
11	1000000
12	1000000
13	1000000
14	1000000
15	1000000
16	1000000
17	1000000
18	1000000
19	1000000
20	1000000
21	1000000
22	1000000
23	1000000
24	1000000
25	1000000
26	1000000
27	1000000
28	1000000
29	1000000
30	1000000
31	1000000
32	1000000
33	1000000
34	1000000
35	1000000
36	1000000
37	1000000
38	1000000
39	1000000
40	1000000
41	1000000
42	1000000
43	1000000
44	1000000
45	1000000
46	1000000
47	1000000
48	1000000
49	1000000
50	1000000
51	1000000
52	1000000
53	1000000
54	1000000
55	1000000
56	1000000
57	1000000
58	1000000
59	1000000
60	1000000
61	1000000
62	1000000
63	1000000
64	1000000
65	1000000
66	1000000
67	1000000
68	1000000
69	1000000
70	1000000
71	1000000
72	1000000
73	1000000
74	1000000
75	1000000
76	1000000
77	1000000
78	1000000
79	1000000
80	1000000
81	1000000
82	1000000
83	1000000
84	1000000
85	1000000
86	1000000
87	1000000
88	1000000
89	1000000
90	1000000
91	1000000
92	1000000
93	1000000
94	1000000
95	1000000
96	1000000
97	1000000
98	1000000
99	1000000
100	1000000

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,
 MARIAN ANANIEȘ



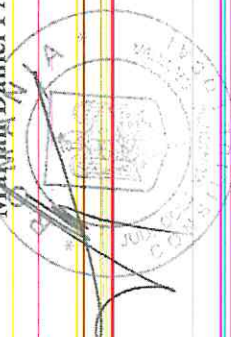
ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.327/2026

Lista proprietarilor din zona de intervenție II și zona de intervenție III, ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări suprateerane”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativă teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.23B	Isvoranu Alin Ionita Dinasarda- drept de uzufruct viager	Curți construcții	5 215238	6 215238	7 Teren în suprafață de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători și construcția cu stadiul fizic-rezistență P+1, în suprafață construită de aproximativ 111 mp.	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.32A, fost str. 23 August nr.35	Chiciu Alin	Curți construcții	225069	225069	Teren în suprafață de 227 mp din acte și 197mp din măsurători și construcția	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

							provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafață desfășurată de 194 mp.				Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 B, fostă str. Șoimului, nr.35	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL		Curți construcții	21274	211802	Teren în suprafață de 280 mp din acte și 282 mp din măsurători		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 C, fost 7 Noiembrie, nr.90	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL		Curți construcții	21281	211803	Teren în suprafață de 753 mp ce face parte din terenul în suprafață de 2776 mp din acte și 3664mp din măsurători		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun Craiova	-	Proprietar neidentificat			-	-	Teren în suprafață de 310 mp		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Măriaș Daniel PĂLOIU



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 211802 Craiova

Nr. cerere	169232
Ziua	19
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100213464997



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:52084

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Bdul STIRBEI VODA, Nr. 30 B, fosta str Soimului, nr 35

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 21274	Din acte: 280 Masurata: 282	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47945 / 27/06/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1260/2008 emis de BNP NEAGOE MONICA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52084)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 21274	Din acte: 280 Masurata: 282	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 280 Masurata: 282	-	-	-	

Date referitoare la construcții

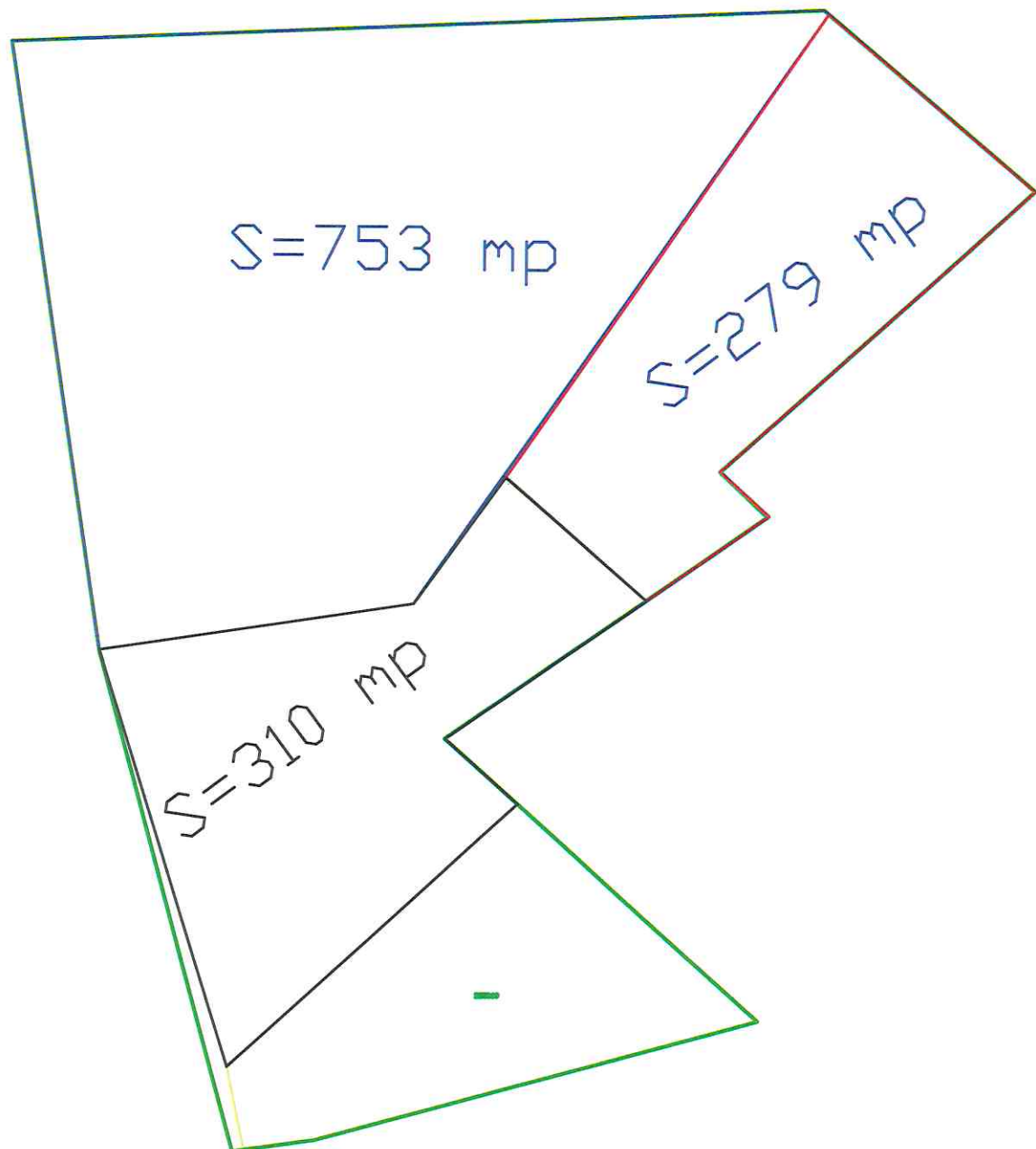
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

19/06/2026, 08:23

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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	2026081807	din	18.08.2026
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	289671	din	14.08.2026
-----------------	--------	-----	------------



NR: 290926
DATA: 19/08/2026
COD: 11F652
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

COTIE

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Nume proprietar actual	REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 753,00 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 2776 mp din acte și 3664 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30C, fost 7 Noiembrie, nr. 90, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	21281
Carte Funciară	211803
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane"

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

-2026-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 289671 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.

Etapete parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan, în suprafața de 753,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 2776 mp din acte și 3664 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 21281, înscris în Cartea Funciară nr. 211803 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 "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane"..*

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. 4 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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	REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 753,00 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 2776 mp din acte și 3664 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30C, fost 7 Noiembrie, nr. 90, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	21281
Carte Funciară	211803
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	120,00 lei/mp (22,89 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	90.360,00 lei, echivalent a 17.238,02 euro (753,00 mp X 120,00 lei/mp = 90.360,00 lei, echivalent cu, 753,00 mp X 22,89 euro/mp = 17.238,02 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 PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	20
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	20
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	20
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	21
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIEȚEI 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 REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Proprietar	Imobilul aparține REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 289671 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 753,00 mp, face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 2776 mp din acte și 3664 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 21281, înscris în Cartea Funciară nr. 211803 UAT Craiova
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30C, fost 7 Noiembrie, nr. 90, jud. Dolj
Utilizare existentă	Teren intravilan curți construcții
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 327 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", conform

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

	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 "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane"</i>. 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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane", 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:

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

	- 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) - <i>Standarde pentru active:</i> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile <i>Valoarea de piață</i> 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	90.360,00 lei, echivalent a 17.238,02 euro (753,00 mp X 120,00 lei/mp = 90.360,00 lei, echivalent cu, 753,00 mp X 22,89 euro/mp = 17.238,02 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 prelabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerația evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat drit.

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

REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 289671 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 753,00 mp, ce face parte din imobilul compus din terenul intravilan cu suprafața de 2776 mp din acte și 3664 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 21281, înscris în Cartea Funciară nr. 211803 UAT Craiova.

Adresa: Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30C, fost 7 Noiembrie, nr. 90, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan curți construcții

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 327 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane".

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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 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 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 cunoștință 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. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 211803 UAT Craiova, nr. cerere 169225 din 19.06.2026;

- 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. 327 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. 327 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. 327 din 25.06.2026, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției *"Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane"*, 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 proprietarul 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 că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că 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.

Prezența lucrării 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 formă și conținut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



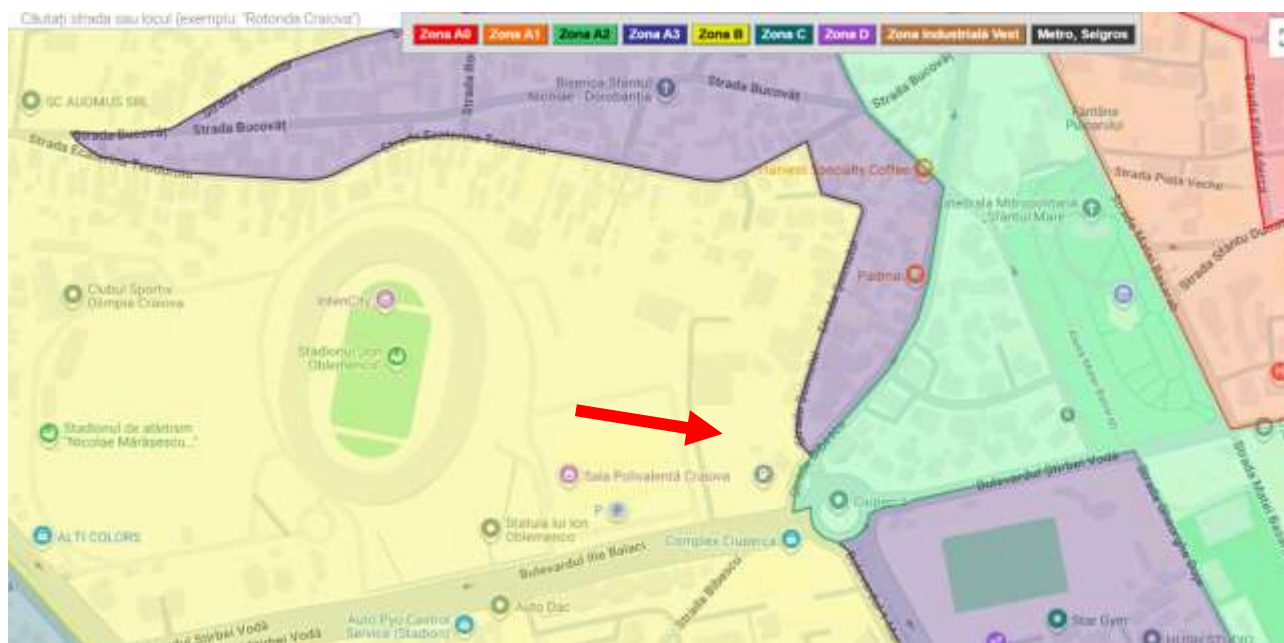
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

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 B a Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30C, fost 7 Noiembrie, nr. 90, 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>	753,00 mp
<i>Imobil actual din care face parte</i>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 2776 mp din acte și 3664 mp din măsurători
<i>Nr. cad.</i>	21281
<i>Carte Funciară</i>	211803, UAT Craiova
<i>Zona de amplasament</i>	Zona B
<i>Categoria de folosință</i>	Teren intravilan curți construcții
<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 "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane"**, 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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane", 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 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 :

**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. 4 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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	REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 753,00 mp,
Imobil actual din care face parte	2776 mp din acte și 3664 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30C, fost 7 Noiembrie, nr. 90, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	21281
Carte Funciară	211803
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	120,00 lei/mp (22,89 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	90.360,00 lei, echivalent a 17.238,02 euro (753,00 mp X 120,00 lei/mp = 90.360,00 lei, echivalent cu, 753,00 mp X 22,89 euro/mp = 17.238,02 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. 4 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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	REALITALIA CONSTRUCTIONI S.R.L.
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 753,00 mp,
Imobil actual din care face parte	2776 mp din acte și 3664 mp din măsurători
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30C, fost 7 Noiembrie, nr. 90, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	21281
Carte Funciară	211803
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	120,00 lei/mp (22,89 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	90.360,00 lei, echivalent a 17.238,02 euro (753,00 mp X 120,00 lei/mp = 90.360,00 lei,

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

echivalent cu,
753,00 mp X 22,89 euro/mp = 17.238,02 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 curți construcții, cu suprafața de 753,00 mp,
Adresa imobil	Mun. Craiova, Bdul. Știrbei Vodă, nr. 30C, fost 7 Noiembrie, nr. 90, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona B
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	120,00 lei/mp (22,89 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	90.360,00 lei, echivalent a 17.238,02 euro (753,00 mp X 120,00 lei/mp = 90.360,00 lei, echivalent cu, 753,00 mp X 22,89 euro/mp = 17.238,02 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 336225 din 03.10.2023;
- H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 211803 UAT Craiova, nr. cerere 169225 din 19.06.2026;
- 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. 28967/14.08.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.327/2026:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterane”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului 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

HOTĂRÂREA NR.327

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.213318/2026, raportul nr.219279/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.219753/2026 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 „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”, respective zona II și zona III 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, 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 aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterrane”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova și/sau din alte surse de finanțare.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.
- Art.5.** Se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.7.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.8.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei Municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.9.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: 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**

A handwritten signature in black ink, belonging to Nicoleta Miulescu, is written over the text of her name and title.

(pg. 1-3)

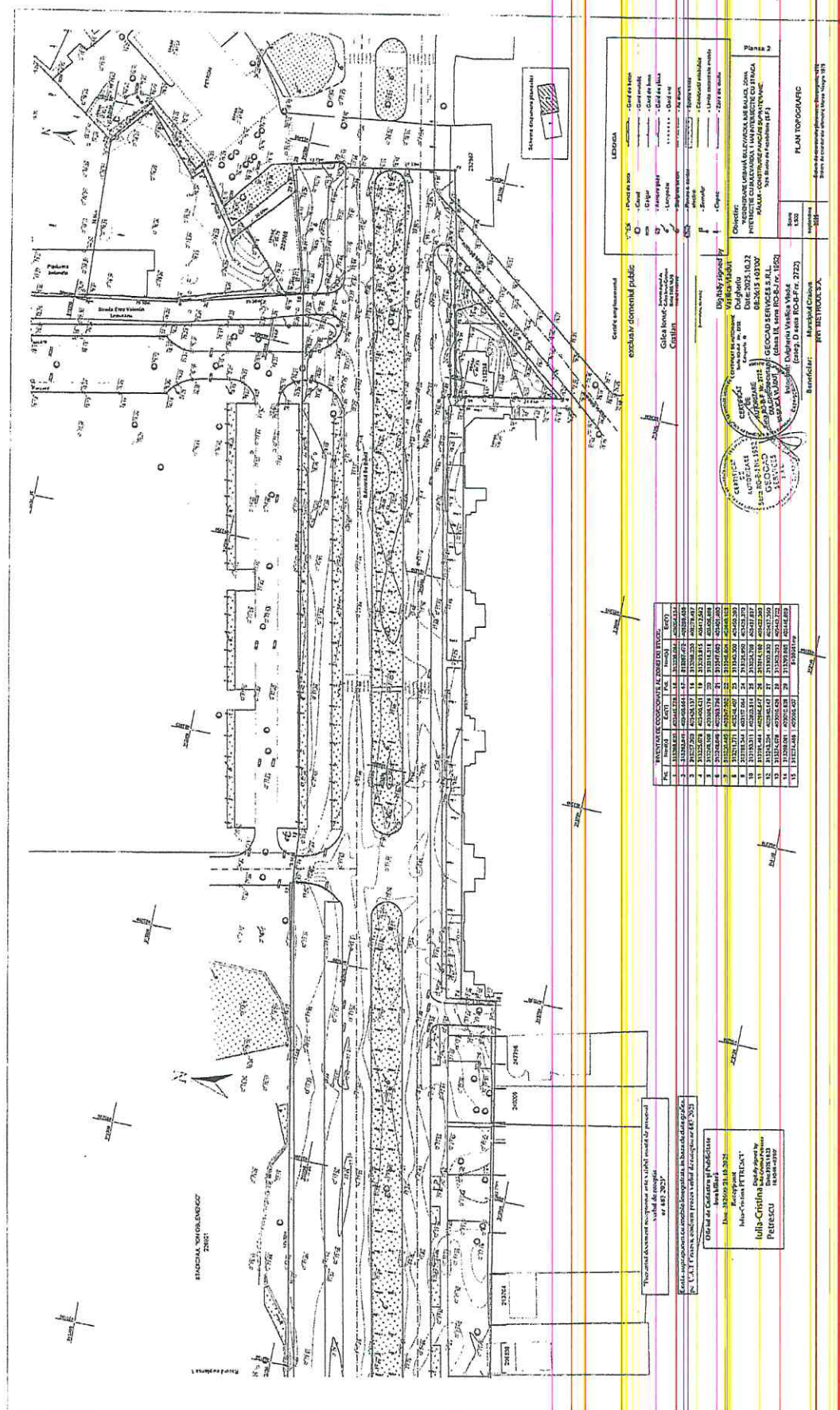


Official de Calificări Publicabile
Închisură
Data 24.09.2016 Nr. 22
Recepționat
Județul Cluj 1533/16.11
Nu este suportat de
Județul Cluj 1533/16.11
Petrescu
15333-16.11

[illegible]

Entity Information		Business Description		Financial Data		Operational Data		Compliance Data		Risk Data		Other Data	
Entity Name	Entity Type	Business Name	Business Address	Revenue	Profit	Assets	Liabilities	Employees	Customers	Compliance Score	Risk Score	Other Data	Notes
ABC Corporation	Corporation	ABC Corporation	123 Main St, New York, NY 10001	\$1,200,000	\$200,000	\$500,000	\$300,000	50	1000	85	70	1000	1000
DEF Corporation	Corporation	DEF Corporation	456 Main St, New York, NY 10002	\$800,000	\$150,000	\$300,000	\$200,000	30	500	75	60	500	500
GHI Corporation	Corporation	GHI Corporation	789 Main St, New York, NY 10003	\$600,000	\$100,000	\$200,000	\$150,000	20	300	65	50	300	300
JKL Corporation	Corporation	JKL Corporation	012 Main St, New York, NY 10004	\$400,000	\$80,000	\$150,000	\$100,000	10	150	55	40	150	150
MNO Corporation	Corporation	MNO Corporation	345 Main St, New York, NY 10005	\$300,000	\$60,000	\$100,000	\$80,000	5	100	45	30	100	100

Scale 1:500	
Mapsheet 20-41	
Mapsheet 20-41	



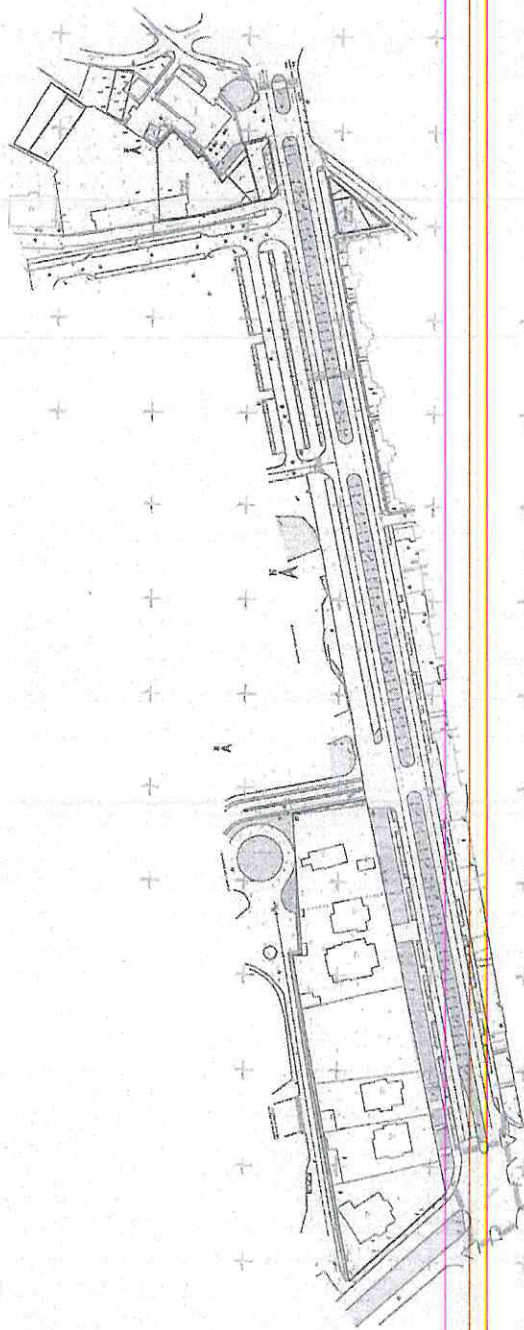


TABLE COORDINATE Point I	
1	42000.00
2	42000.00
3	42000.00
4	42000.00
5	42000.00
6	42000.00
7	42000.00
8	42000.00
9	42000.00
10	42000.00
11	42000.00
12	42000.00
13	42000.00
14	42000.00
15	42000.00
16	42000.00
17	42000.00
18	42000.00
19	42000.00
20	42000.00
21	42000.00
22	42000.00
23	42000.00
24	42000.00
25	42000.00
26	42000.00
27	42000.00
28	42000.00
29	42000.00
30	42000.00
31	42000.00
32	42000.00
33	42000.00
34	42000.00
35	42000.00
36	42000.00
37	42000.00
38	42000.00
39	42000.00
40	42000.00
41	42000.00
42	42000.00
43	42000.00
44	42000.00
45	42000.00
46	42000.00
47	42000.00
48	42000.00
49	42000.00
50	42000.00
51	42000.00
52	42000.00
53	42000.00
54	42000.00
55	42000.00
56	42000.00
57	42000.00
58	42000.00
59	42000.00
60	42000.00
61	42000.00
62	42000.00
63	42000.00
64	42000.00
65	42000.00
66	42000.00
67	42000.00
68	42000.00
69	42000.00
70	42000.00
71	42000.00
72	42000.00
73	42000.00
74	42000.00
75	42000.00
76	42000.00
77	42000.00
78	42000.00
79	42000.00
80	42000.00
81	42000.00
82	42000.00
83	42000.00
84	42000.00
85	42000.00
86	42000.00
87	42000.00
88	42000.00
89	42000.00
90	42000.00
91	42000.00
92	42000.00
93	42000.00
94	42000.00
95	42000.00
96	42000.00
97	42000.00
98	42000.00
99	42000.00
100	42000.00

TABLE COORDINATE Point II	
1	42000.00
2	42000.00
3	42000.00
4	42000.00
5	42000.00
6	42000.00
7	42000.00
8	42000.00
9	42000.00
10	42000.00
11	42000.00
12	42000.00
13	42000.00
14	42000.00
15	42000.00
16	42000.00
17	42000.00
18	42000.00
19	42000.00
20	42000.00
21	42000.00
22	42000.00
23	42000.00
24	42000.00
25	42000.00
26	42000.00
27	42000.00
28	42000.00
29	42000.00
30	42000.00
31	42000.00
32	42000.00
33	42000.00
34	42000.00
35	42000.00
36	42000.00
37	42000.00
38	42000.00
39	42000.00
40	42000.00
41	42000.00
42	42000.00
43	42000.00
44	42000.00
45	42000.00
46	42000.00
47	42000.00
48	42000.00
49	42000.00
50	42000.00
51	42000.00
52	42000.00
53	42000.00
54	42000.00
55	42000.00
56	42000.00
57	42000.00
58	42000.00
59	42000.00
60	42000.00
61	42000.00
62	42000.00
63	42000.00
64	42000.00
65	42000.00
66	42000.00
67	42000.00
68	42000.00
69	42000.00
70	42000.00
71	42000.00
72	42000.00
73	42000.00
74	42000.00
75	42000.00
76	42000.00
77	42000.00
78	42000.00
79	42000.00
80	42000.00
81	42000.00
82	42000.00
83	42000.00
84	42000.00
85	42000.00
86	42000.00
87	42000.00
88	42000.00
89	42000.00
90	42000.00
91	42000.00
92	42000.00
93	42000.00
94	42000.00
95	42000.00
96	42000.00
97	42000.00
98	42000.00
99	42000.00
100	42000.00

PREȘEDINTELE ȘCOLII,
 MARIAN ANANIEȘ, PĂCOIU



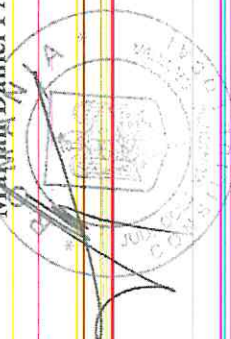
ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.327/2026

Lista proprietarilor din zona de intervenție II și zona de intervenție III, ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări suprateerane”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativă teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.23B	Isvoranu Alin Ionita Dinasarda- drept de uzufruct viager	4 Curți construcții	5 215238	6 215238	7 Teren în suprafață de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători și construcția cu stadiul fizic-rezistență P+1, în suprafață construită de aproximativ 111 mp.	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.32A, fost str. 23 August nr.35	Chiciu Alin	Curți construcții	225069	225069	Teren în suprafață de 227 mp din acte și 197mp din măsurători și construcția	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

							provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafață desfășurată de 194 mp.				Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 B, fostă str. Șoimului, nr.35	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL		Curți construcții	21274	211802	Teren în suprafață de 280 mp din acte și 282 mp din măsurători		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 C, fost 7 Noiembrie, nr.90	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL		Curți construcții	21281	211803	Teren în suprafață de 753 mp ce face parte din terenul în suprafață de 2776 mp din acte și 3664mp din măsurători		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun Craiova	-	Proprietar neidentificat			-	-	Teren în suprafață de 310 mp		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Măriaș Daniel PĂLOIU



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 211803 Craiova

Nr. cerere	169225
Ziua	19
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100213463958



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:51956

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Bdul STIRBEI VODA, Nr. 30C, (fost 7 Noiembrie, nr. 90)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 21281	Din acte: 2.776 Masurata: 3.664	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76493 / 03/10/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. nr. 2086, din 02/10/2008 emis de NP Neagoe M.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC REAL ITALIA COSTRUZIONI SRL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 51956)	A1
Autorizatie nr. de construire nr. 1510, din 01/10/2008 emis de Primaria Craiova;		
B2	se noteaza autorizatia de construire OBSERVATII: (provenita din conversia CF 51956)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 21281	Din acte: 2.776 Masurata: 3.664	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	3.664	-	-	-	

Date referitoare la construcții

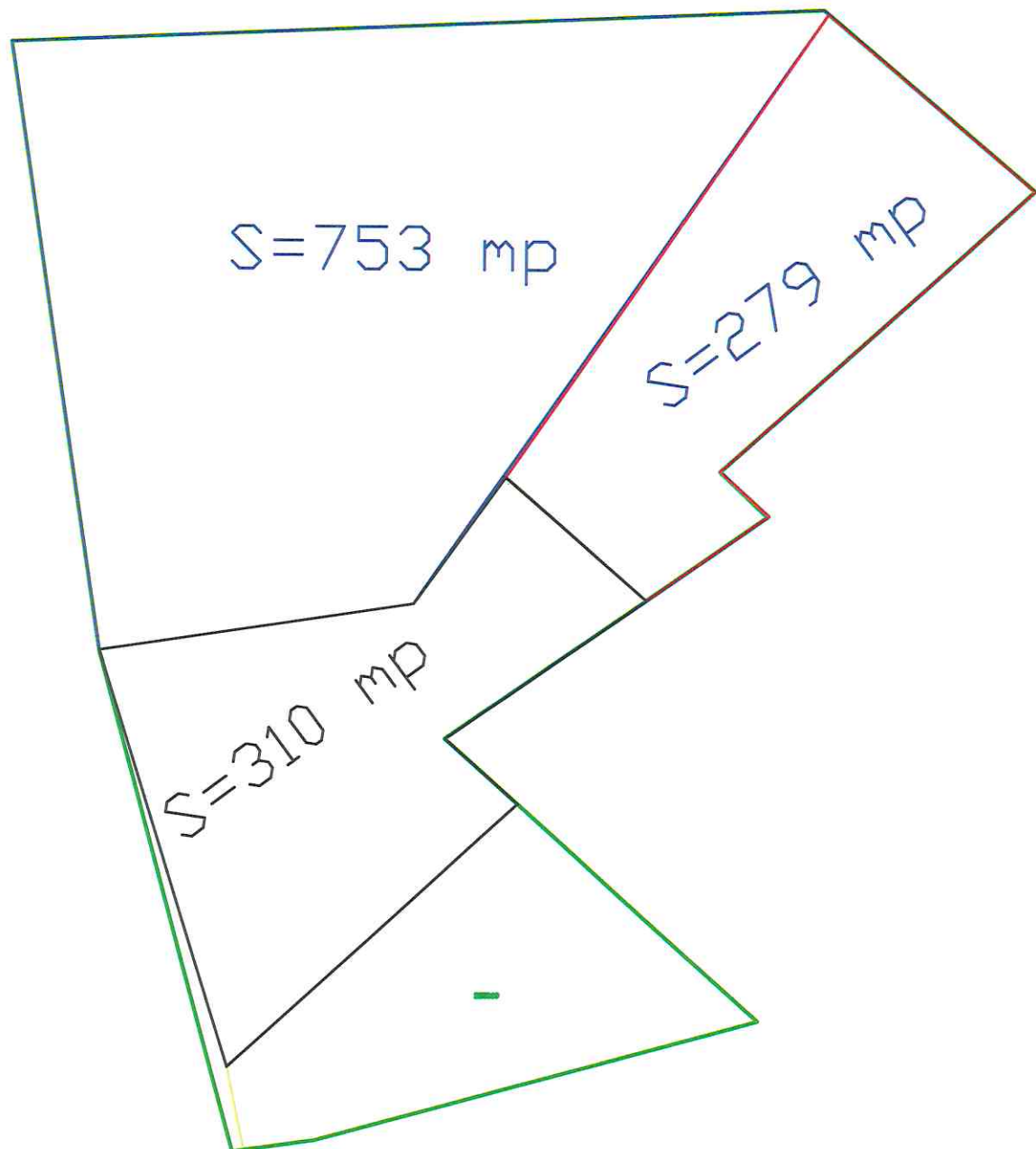
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

19/06/2026, 08:20

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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	2026081808	din	18.08.2026
Nota de comandă	289671	din	14.08.2026



COPIE

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Nume proprietar actual	Proprietar neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 310 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții -
Adresa imobil	Adresă neidentificată
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane"

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

-2026-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 289671 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.

Etapete parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan, în suprafața de 310 mp, neidentificat cadastral și în cartea funciară.*

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 "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane".*

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.

Inspeția 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. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Proprietar neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 310 mp,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți construcții
Adresa imobil	Adresă neidentificată
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	120 lei/mp (22,89euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	37.200,00 lei, echivalent a 7.096,66 euro (310,00 mp X 120,00 lei/mp = 37.200,00 lei, echivalent cu, 310,00 mp X 22,89 euro/mp = 7.096,66 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 Proprietar neidentificat
Proprietar	Imobilul aparține Proprietar neidentificat
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 289671 din data de 14.08.2026
Data raportului	18.08.2026
Data inspecției	Inspecția 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 310 mp, , neidentificat cadastral și în cartea funciară
Adresa proprietății	Adresă neidentificată
Utilizare existentă	Teren intravilan curți construcții
Obiectivul de investiții	Prin HCL nr. 327 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane". Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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</i>

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

	realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane". 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	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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 <u>Codul fiscal</u>, 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*”.

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

Valori rezultate	37.200,00 lei, echivalent a 7.096,66 euro (310,00 mp X 120,00 lei/mp = 37.200,00 lei, echivalent cu, 310,00 mp X 22,89 euro/mp = 7.096,66 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 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

Proprietar neidentificat

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Proprietar neidentificat

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 289671 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 310 mp, neidentificat cadastral și în cartea funciară.

Adresa: Adresă neidentificată

Utilizarea actuală: Teren intravilan curți construcții.

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin HCL nr. 327 din 25.06.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane".

Prin aceeași hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane".

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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieteti imobiliare generale și specifice.

1.11.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comandă nr. 289671/2026
- H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane”;
- 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 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. 327 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. 327 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. 327 din 25.06.2026, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiției "*Regenere urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane*", 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 proprietarul 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.

Prezența 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 formă și conținut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



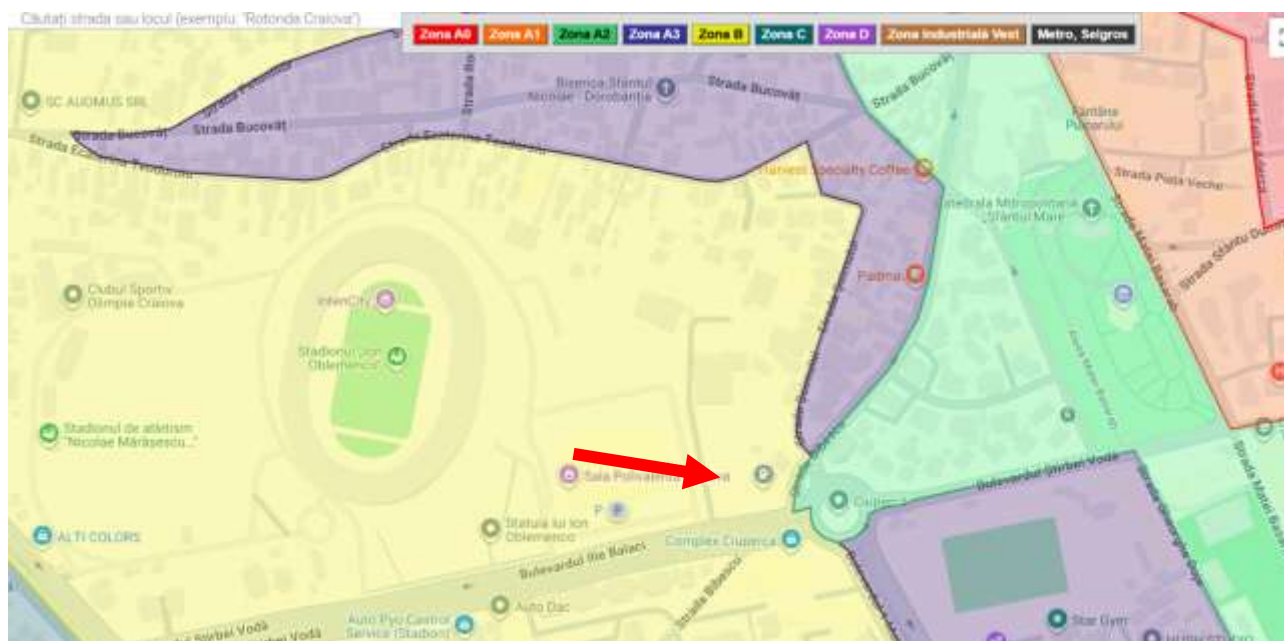
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

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 B la Adresă neidentificată



<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>	310 mp
<i>Imobil actual din care face parte</i>	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte Funciară</i>	Neidentificat, UAT Craiova
<i>Zona de amplasament</i>	Zona B
<i>Categoria de folosință</i>	Teren intravilan curți construcții
<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 "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane"**, 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. 327 din 25.06.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcări subterane", 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 :

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. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Proprietar neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 310 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Adresă neidentificată
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat
UAT	Craiova
Valoarea unitară conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	120 lei/mp (22,89euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	37.200,00 lei, echivalent a 7.096,66 euro (310,00 mp X 120,00 lei/mp = 37.200,00 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.

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. 5 din Anexa nr. 2, la HCL 327 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. A8, obținându-se următoarele valori:

Nume proprietar actual	Proprietar neidentificat
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 310 mp,
Imobil actual din care face parte	
Adresa imobil	Adresă neidentificată
Zonare Craiova	Zona B
Nr. cad.	Neidentificat
Carte Funciară	Neidentificat
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)	120 lei/mp (22,89 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	37.200,00 lei, echivalent a 7.096,66 euro (310,00 mp X 120,00 lei/mp = 37.200,00 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 curți construcții, cu suprafața de 310 mp,
Adresa imobil	Adresă neidentificată
Zonare Craiova	Zona B
Valoarea unitară conform <i>Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 (anexa A8)</i>	120 lei/mp (22,89 euro/mp)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	37.200,00 lei, echivalent a 7.096,66 euro (310,00 mp X 120,00 lei/mp = 37.200,00 lei, echivalent cu, 310,00 mp X 22,89 euro/mp = 7.096,66 euro)

Anexa 2 Fotografii



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 289971/2026
- H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 327 din 25.06.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construcție parcuri subterane”;
- 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. 28967/1/14.08.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.327/2026:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterane”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului 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: 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

HOTĂRÂREA NR.327

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.213318/2026, raportul nr.219279/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.219753/2026 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 „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”, respective zona II și zona III 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, 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 aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterrane”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova și/sau din alte surse de finanțare.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.
- Art.5.** Se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.7.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.8.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei Municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.9.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și Direcția Investiții, Achiziții și Licității vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECREȚAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

A handwritten signature in black ink, belonging to Nicoleta Miulescu, is written over the text of her name and title.

(pg. 1-3)

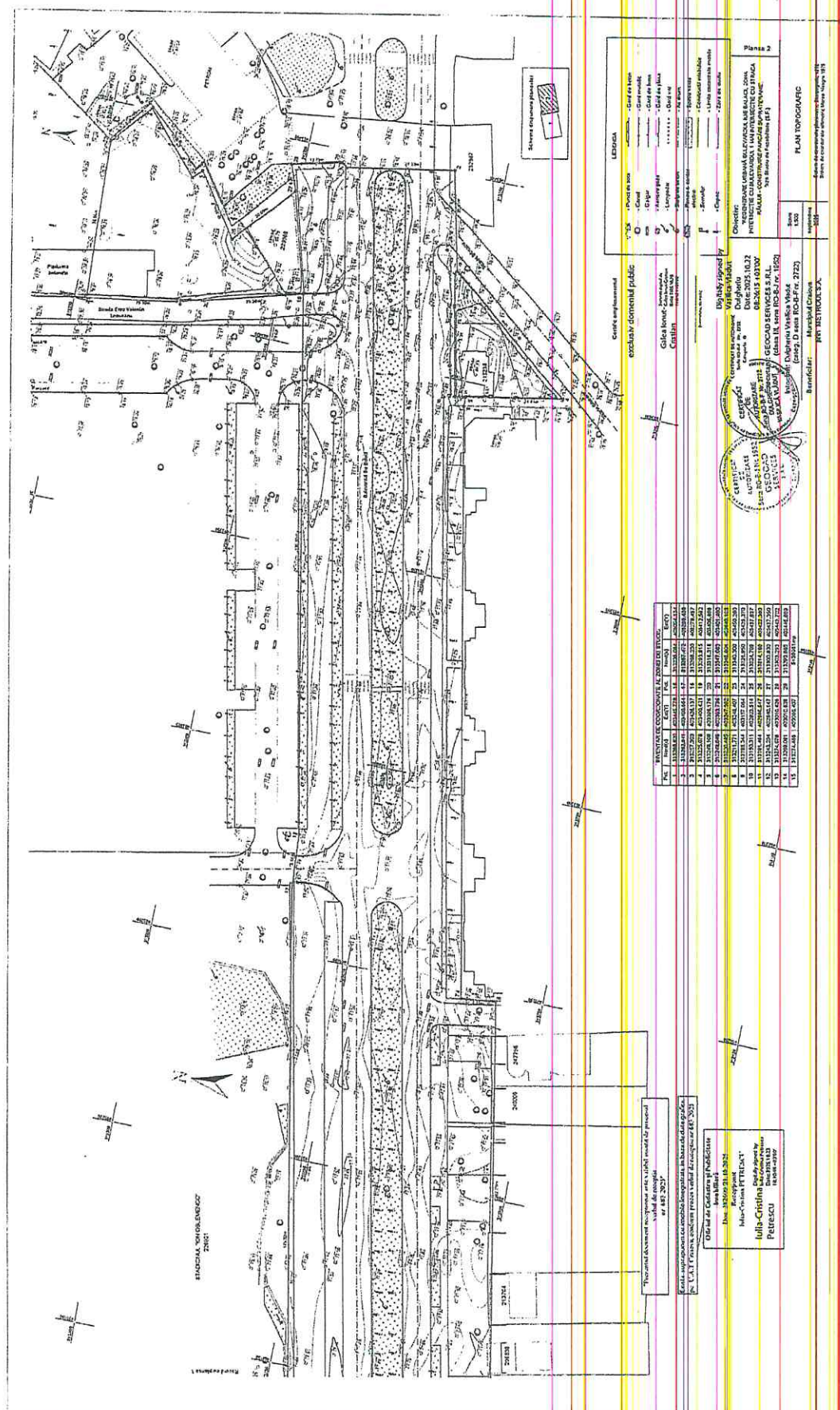


Official de Calificări Publicabile
Închisură
Data 24.09.2016 Nr. 22
Recepționat
Județul Cluj 1533/16.11
Nu este suportat de
Județul Cluj 1533/16.11
Petrescu
15333-16.11

[illegible]

Entity Information		Business Description		Financial Data		Operational Data		Compliance Data		Risk Data		Other Data	
Entity Name	Entity Type	Business Name	Business Address	Revenue	Profit	Assets	Liabilities	Employees	Customers	Compliance Score	Risk Level	Other Info	Notes
ABC Corporation	Corporation	ABC Corporation	123 Main St, New York, NY 10001	\$1,200,000	\$150,000	\$500,000	\$300,000	50	10,000	85	High	Annual Report 2023	Good
XYZ LLC	LLC	XYZ LLC	456 Elm St, Los Angeles, CA 90001	\$800,000	\$100,000	\$300,000	\$200,000	30	5,000	78	Medium	Quarterly Report Q3 2023	Fair
DEF Partnership	Partnership	DEF Partnership	789 Oak St, Chicago, IL 60601	\$600,000	\$75,000	\$200,000	\$150,000	20	3,000	72	Low	Annual Report 2023	Good
GHI Trust	Trust	GHI Trust	101 Pine St, San Francisco, CA 94101	\$400,000	\$50,000	\$150,000	\$100,000	10	1,000	65	Low	Annual Report 2023	Fair
JKL Foundation	Foundation	JKL Foundation	202 Cedar St, Boston, MA 02101	\$200,000	\$25,000	\$80,000	\$60,000	5	500	55	Low	Annual Report 2023	Good

Scale 1:500	
Mapsheet 20-41	
Mapsheet 20-41	



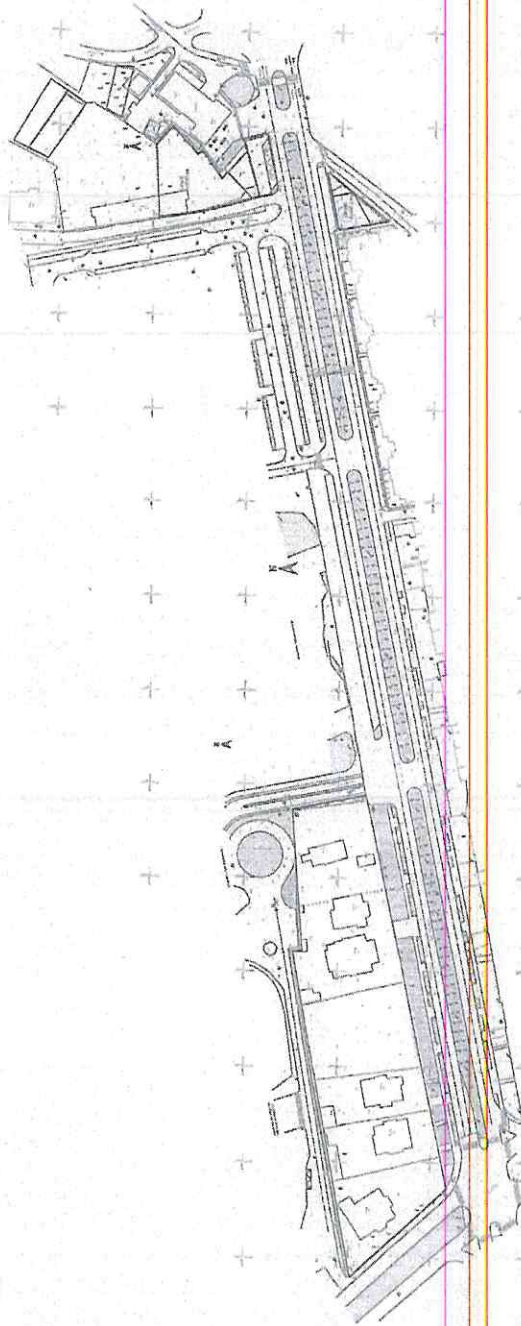


TABLE COORDINATE Point I	
1	420000.00
2	420000.00
3	420000.00
4	420000.00
5	420000.00
6	420000.00
7	420000.00
8	420000.00
9	420000.00
10	420000.00
11	420000.00
12	420000.00
13	420000.00
14	420000.00
15	420000.00
16	420000.00
17	420000.00
18	420000.00
19	420000.00
20	420000.00
21	420000.00
22	420000.00
23	420000.00
24	420000.00
25	420000.00
26	420000.00
27	420000.00
28	420000.00
29	420000.00
30	420000.00
31	420000.00
32	420000.00
33	420000.00
34	420000.00
35	420000.00
36	420000.00
37	420000.00
38	420000.00
39	420000.00
40	420000.00
41	420000.00
42	420000.00
43	420000.00
44	420000.00
45	420000.00
46	420000.00
47	420000.00
48	420000.00
49	420000.00
50	420000.00
51	420000.00
52	420000.00
53	420000.00
54	420000.00
55	420000.00
56	420000.00
57	420000.00
58	420000.00
59	420000.00
60	420000.00
61	420000.00
62	420000.00
63	420000.00
64	420000.00
65	420000.00
66	420000.00
67	420000.00
68	420000.00
69	420000.00
70	420000.00
71	420000.00
72	420000.00
73	420000.00
74	420000.00
75	420000.00
76	420000.00
77	420000.00
78	420000.00
79	420000.00
80	420000.00
81	420000.00
82	420000.00
83	420000.00
84	420000.00
85	420000.00
86	420000.00
87	420000.00
88	420000.00
89	420000.00
90	420000.00
91	420000.00
92	420000.00
93	420000.00
94	420000.00
95	420000.00
96	420000.00
97	420000.00
98	420000.00
99	420000.00
100	420000.00

TABLE COORDINATE Point II	
1	420000.00
2	420000.00
3	420000.00
4	420000.00
5	420000.00
6	420000.00
7	420000.00
8	420000.00
9	420000.00
10	420000.00
11	420000.00
12	420000.00
13	420000.00
14	420000.00
15	420000.00
16	420000.00
17	420000.00
18	420000.00
19	420000.00
20	420000.00
21	420000.00
22	420000.00
23	420000.00
24	420000.00
25	420000.00
26	420000.00
27	420000.00
28	420000.00
29	420000.00
30	420000.00
31	420000.00
32	420000.00
33	420000.00
34	420000.00
35	420000.00
36	420000.00
37	420000.00
38	420000.00
39	420000.00
40	420000.00
41	420000.00
42	420000.00
43	420000.00
44	420000.00
45	420000.00
46	420000.00
47	420000.00
48	420000.00
49	420000.00
50	420000.00
51	420000.00
52	420000.00
53	420000.00
54	420000.00
55	420000.00
56	420000.00
57	420000.00
58	420000.00
59	420000.00
60	420000.00
61	420000.00
62	420000.00
63	420000.00
64	420000.00
65	420000.00
66	420000.00
67	420000.00
68	420000.00
69	420000.00
70	420000.00
71	420000.00
72	420000.00
73	420000.00
74	420000.00
75	420000.00
76	420000.00
77	420000.00
78	420000.00
79	420000.00
80	420000.00
81	420000.00
82	420000.00
83	420000.00
84	420000.00
85	420000.00
86	420000.00
87	420000.00
88	420000.00
89	420000.00
90	420000.00
91	420000.00
92	420000.00
93	420000.00
94	420000.00
95	420000.00
96	420000.00
97	420000.00
98	420000.00
99	420000.00
100	420000.00

PREȘEDINTELE ȘCOLII,
 MARIAN ANIEC



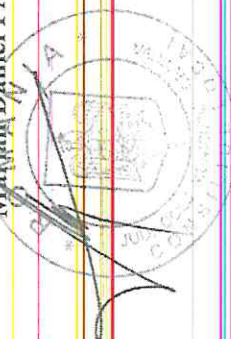
ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.327/2026

Lista proprietarilor din zona de intervenție II și zona de intervenție III, ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări suprateerane” .

Nr crt	Județ	Unitatea administrativă teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.23B	Isvoranu Alin Ionita Dinasarda- drept de uzufruct viager	4 Curți construcții	5 215238	6 215238	7 Teren în suprafață de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători și construcția cu stadiul fizic-rezistență P+1, în suprafață construită de aproximativ 111 mp.	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.32A, fost str. 23 August nr.35	Chiciu Alin	Curți construcții	225069	225069	Teren în suprafață de 227 mp din acte și 197mp din măsurători și construcția	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

							provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafață desfășurată de 194 mp.				Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 B, fostă str. Șoimului, nr.35	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL		Curți construcții	21274	211802	Teren în suprafață de 280 mp din acte și 282 mp din măsurători		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 C, fost 7 Noiembrie, nr.90	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL		Curți construcții	21281	211803	Teren în suprafață de 753 mp ce face parte din terenul în suprafață de 2776 mp din acte și 3664mp din măsurători		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun Craiova	-	Proprietar neidentificat			-	-	Teren în suprafață de 310 mp		Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Măriaș Daniel PĂLOIU



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. 291577/ 20.08.2026

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

-Referatul de aprobare nr.282962/2026;

-Raportul nr. 285039/2026 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 „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci , zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str. Râului-Construire parcuri supraterrane” ;

-În conformitate cu prevederile HCL nr.327/2026, 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 „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci , zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str. Râului-Construire parcuri supraterrane”.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar cu

întocmitorul înscrisului

Data: 20.08.2026

Semn

**Intocmit,
cons. Jur. Dana Mihaela Boșoteanu**

Îmi asum responsabilitatea privind
legalitatea actului administrativ

Data: 20.08.2026

Semnătura



Direcția Patrimoniu

Nr. 28967/14.08.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.327/2026:

- Art.1.** Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterrane”.
- Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului 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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.327

privind declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.213318/2026, raportul nr.219279/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.219753/2026 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 „Regenerare urbană bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu bulevardul 1 Mai intersecție cu str.Râului-Construire parcări supraterrane”, respective zona II și zona III 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, 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 aferente zonei de intervenție II și zonei de intervenție III, necesare realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parcări supraterrane”.

Art.2. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea investiției prevăzută la art.1, conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.3.** Finanțarea exproprierilor va fi suportată din bugetul local al municipiului Craiova și/sau din alte surse de finanțare.
- Art.4.** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilului proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.
- Art.5.** Se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6.** Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.7.** Termenul în care despăgubirea estimată se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii.
- Art.8.** Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet a Primăriei Municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.
- Art.9.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local și de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.
- Art.10.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: 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,

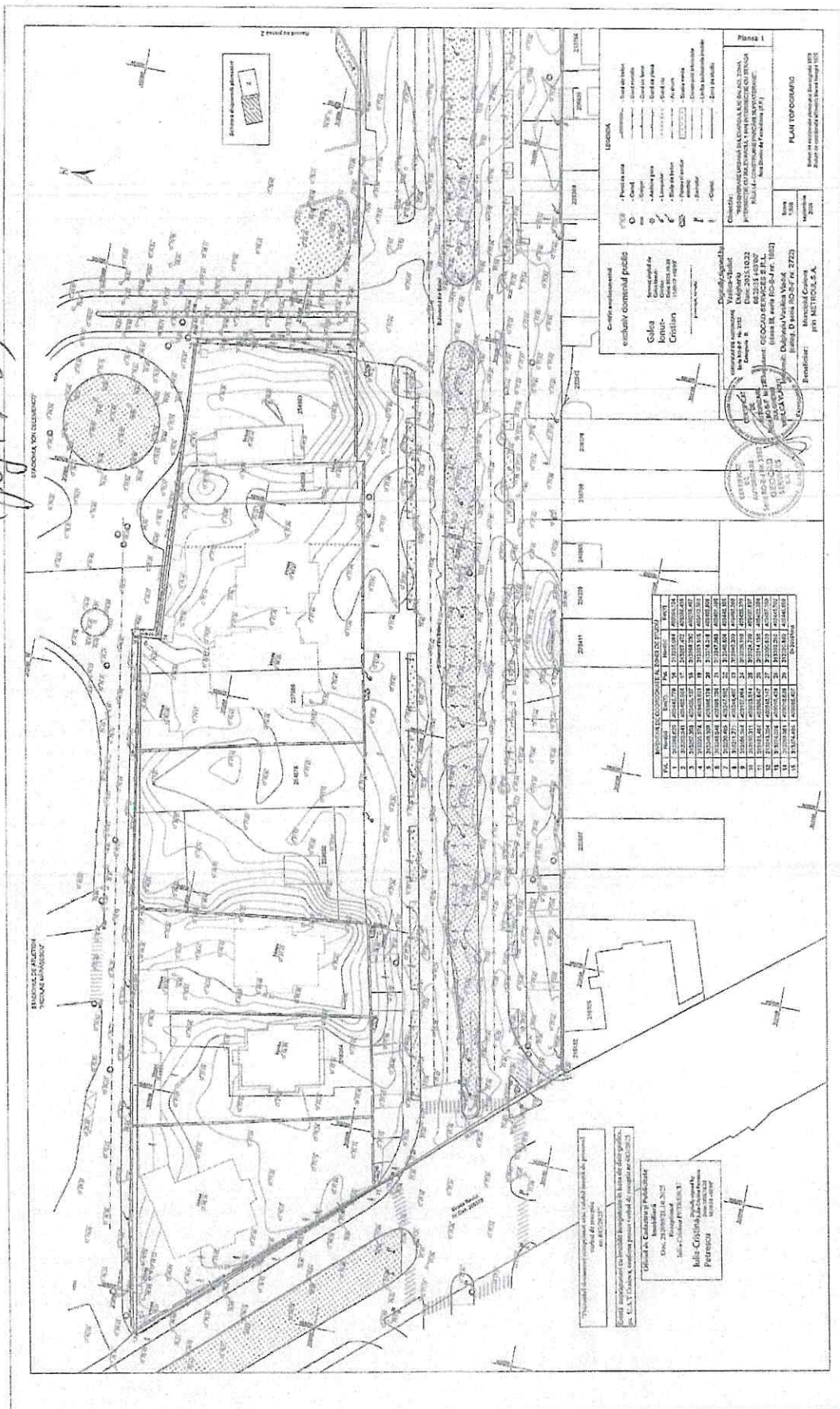
Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

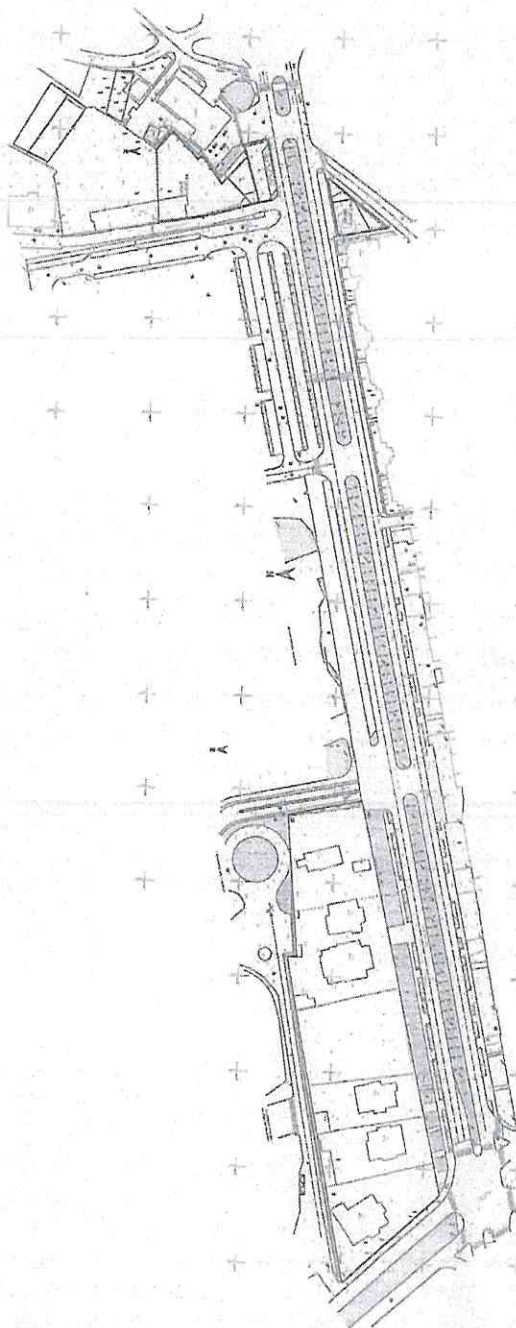


(pag. 1-3)



TABEL COORDONATE zona E	
POINTE	Y
1	1000000
2	1000000
3	1000000
4	1000000
5	1000000
6	1000000
7	1000000
8	1000000
9	1000000
10	1000000
11	1000000
12	1000000
13	1000000
14	1000000
15	1000000
16	1000000
17	1000000
18	1000000
19	1000000
20	1000000
21	1000000
22	1000000
23	1000000
24	1000000
25	1000000
26	1000000
27	1000000
28	1000000
29	1000000
30	1000000
31	1000000
32	1000000
33	1000000
34	1000000
35	1000000
36	1000000
37	1000000
38	1000000
39	1000000
40	1000000
41	1000000
42	1000000
43	1000000
44	1000000
45	1000000
46	1000000
47	1000000
48	1000000
49	1000000
50	1000000
51	1000000
52	1000000
53	1000000
54	1000000
55	1000000
56	1000000
57	1000000
58	1000000
59	1000000
60	1000000
61	1000000
62	1000000
63	1000000
64	1000000
65	1000000
66	1000000
67	1000000
68	1000000
69	1000000
70	1000000
71	1000000
72	1000000
73	1000000
74	1000000
75	1000000
76	1000000
77	1000000
78	1000000
79	1000000
80	1000000
81	1000000
82	1000000
83	1000000
84	1000000
85	1000000
86	1000000
87	1000000
88	1000000
89	1000000
90	1000000
91	1000000
92	1000000
93	1000000
94	1000000
95	1000000
96	1000000
97	1000000
98	1000000
99	1000000
100	1000000

TABEL COORDONATE zona B	
POINTE	Y
1	1000000
2	1000000
3	1000000
4	1000000
5	1000000
6	1000000
7	1000000
8	1000000
9	1000000
10	1000000
11	1000000
12	1000000
13	1000000
14	1000000
15	1000000
16	1000000
17	1000000
18	1000000
19	1000000
20	1000000
21	1000000
22	1000000
23	1000000
24	1000000
25	1000000
26	1000000
27	1000000
28	1000000
29	1000000
30	1000000
31	1000000
32	1000000
33	1000000
34	1000000
35	1000000
36	1000000
37	1000000
38	1000000
39	1000000
40	1000000
41	1000000
42	1000000
43	1000000
44	1000000
45	1000000
46	1000000
47	1000000
48	1000000
49	1000000
50	1000000
51	1000000
52	1000000
53	1000000
54	1000000
55	1000000
56	1000000
57	1000000
58	1000000
59	1000000
60	1000000
61	1000000
62	1000000
63	1000000
64	1000000
65	1000000
66	1000000
67	1000000
68	1000000
69	1000000
70	1000000
71	1000000
72	1000000
73	1000000
74	1000000
75	1000000
76	1000000
77	1000000
78	1000000
79	1000000
80	1000000
81	1000000
82	1000000
83	1000000
84	1000000
85	1000000
86	1000000
87	1000000
88	1000000
89	1000000
90	1000000
91	1000000
92	1000000
93	1000000
94	1000000
95	1000000
96	1000000
97	1000000
98	1000000
99	1000000
100	1000000



PRESEDINTELE SEANTA, ROMANIA
MARIAN DANIEL

ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.327/2026

Lista proprietarilor din zona de intervenție II și zona de intervenție III, ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai intersecție cu Strada Râului - construire parări supaterane”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativă teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropriată	Valoarea despăgubirilor
1	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.23B	3 Isvoranu Alin Ionita Dinastarda- drept de uzufruct viager	4 Curți construcții	5 215238	6 215238	7 Teren în suprafață de 254 mp din acte și 256 mp din măsurători și construcția cu stadiul fizic-rezistență P+1, în suprafață construită de aproximativ 111 mp.	8 Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Bdul Stirbei Vodă, nr.32A, fost str. 23 August nr.35	Chiciu Alin	Curți construcții	225069	225069	Teren în suprafață de 227 mp din acte și 197/mp din măsurători și construcția	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

							provizorie cu suprafața construită de 139 mp, suprafață desfășurată de 194 mp.			Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
3	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 B, fostă str. Șoimului, nr.35	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL		Curți construcții	21274	211802	Teren în suprafață de 280 mp din acte și 282 mp din măsurători	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
4	Dolj	Mun Craiova	Bdul Știrbei Vodă, nr.30 C, fost 7 Noiembrie, nr.90	SC REALITALIA CONSTRUZIONI SRL		Curți construcții	21281	211803	Teren în suprafață de 753 mp ce face parte din terenul în suprafață de 2776 mp din acte și 3664mp din măsurători	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
5	Dolj	Mun Craiova	-	Proprietar neidentificat	-	-	-	-	Teren în suprafață de 310 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mașian Daniel PĂLOIU



ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA LIA OLGUTA VASILESCU

Nr. 427638 din 20.12.2024

PRIMAR

PT. ARHITECT ȘEF

MONICA MARIN

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2332 din 20.12.2024

INDREPTARE EROARE MATERIAȚA AZI 04.06.2025

În scopul: regenerare urbană Bulevardul Ilie Balaci, zona intersecție cu Bulevardul 1 Mai -intersecție cu strada Raului -SF= CONSTRUIRE PARCARI SUPRATERANE

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR LIA OLGUTA VASILESCU PRIN DELEGAT DIR EXEC MARIA NUTA, cu domiciliul în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul -, cod poștal -, Strada TIRGULUI, nr. 26 bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 427638 din 04.12.2024, 1712937/27.05.2025 307887/16.09.2025 pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul -, sector - cod poștal -, Bulevardul Ilie Balaci, 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. 446/2011/

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 partial proprietati private dupa cum urmeaza :proprietate privata a numitilor Dumitrescu Elena si Dumitrescu Gheorghe conf CF 245280/2024, proprietate privata a numitului Chiciu Alin conf CF225069/2024, proprietate privata a numitului Isvoranu Alin conf CF 215238/2024, propr. priv. a numitului Tudor Filip conf. CF. 254893/2024, propr. priv a numitului Sardaru Filip conf.CF 254678/2024, propr. priv a numitului Sardaru David conf. CF 254678,233650/2024, propr. priv. a numitului Sardaru Ovidiu conf. CF 218264/2024 si partial apartinand domeniului public al municipiului Craiova poz.2550 anexa 2 a HG141/2008, HCL 494/2018, HCL 266/2023.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului - curți construcții

Destinația după PUZ - partial în zona spatii verzi,sport,agrement ,partial afectat de trasee pietonale/auto interventii, pa. - afectat de limita de constructibilitate.

Suprafata terenului - 39981 mp

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de indentificare a imobilului

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE 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 bransamente/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 ☐ Salubritate - SC Iridex Group Salubritate ☐ STGN Medias

☒ Canalizare - Compania de Apă Oltenia ☐ Transport urban - RAT Craiova ☐ SNGN Romgaz Ploiesti

☒ Alimentare cu energie electrică - CEZ - ☒ Poliția Rutieră ☐ S.C. Flash Lightning Services S.A.

☐ Distribuție Energie Oltenia ☐ Prime Telecom ☐ TERMOELECTRICA

☐ Alimentare cu energie termică - SC Termo Urban Craiova SRL ☒ Societatea Electrocentrale Craiova 2

☐ C. CONPET

☐ RCS&RDS

☐ C.N.P. PETROM

☐ 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 :

Studiu de fezabilitate

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 Sertis

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 24.12.2024

PT. SEF SERVICIU,

Ștefan Florescu

ÎNTOCMIT
Iulia Matei