MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. ___

privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiţii al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare parcare -zona Poşta Rovine”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 29.10.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.322737/2026, raportul nr.325281/2026 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.326931/2026 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 obiectivului de investiţii al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare parcare -zona Poşta Rovine”;

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

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.472/2026 referitoare la declararea de utilitate publică și interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții „Amenajare parcare-zona Poșta Rovine”;

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 Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă rapoartele de evaluare având ca obiect stabilirea sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiţii al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare parcare -zona Poşta Rovine”, conform anexelor nr.1 şi nr.2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administraţie Publică Locală și Relaţii cu Consiliul Local şi Direcţia Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIŢIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcţia Patrimoniu
Nr.322737/ 2026

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 „Amenajare parcare-zona Poşta Rovine”

Prin Hotărârea nr.472/2026 Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 declararea de utilitate publică şi de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „Amenajare parcare-zona Poşta Rovine”.

De asemenea, s-a aprobat declanşarea 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 aceleiaşi hotărâri, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, se vor stabili în baza de raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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”, precum şi Contractul subsecvent nr.295314/27.08.2026 – în vigoare, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea prin rapoarte de evaluare a fiecărei valori juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarilor prevăzuţi în anexa 2, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.472/2026.

Urmare a celor menţionate mai sus şi potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.472/2026, Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean 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) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară şi oportună iniţierea, dezbaterea, analizarea şi aprobarea unui proiect de hotărâre privind însuşirea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare parcare-zona Poşta Rovine”
în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr.472/2026.

PRIMAR,
Lia-Olguţa Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: 10.2026
Semnătura:

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcţia Patrimoniu
Nr.325281/ 10.2026

Avizat,
Administrator public
Răzvan Cristian Diaconu

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiţii ,,Amenajare parcare -zona Poşta Rovine”

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre iniţiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, se propune de către Direcţia Patrimoniu Consiliului Local al Municipiului Craiova aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valorile individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiţii ,,Amenajare parcare -zona Poşta Rovine”.

Prin hotărârea nr.472/2026 Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat , la art. 4, declanşarea procedurilor de expropriere, pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.1 din hotărâre.

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

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

Prin Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean si local, cu modificările și completările ulterioare, se reglementează cadrul juridic pentru luarea unor măsuri necesare executării: lucrărilor de construcţie, reabilitare şi modernizare a drumurilor de interes naţional, judeţean şi 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 construcţie, reabilitare şi modernizare de drumuri şi parcări de interes naţional, judeţean şi local, precum şi toate lucrările de construcţie, reabilitare şi extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării reţelei de transport cu metroul şi de modernizare a reţelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum şi a infrastructurii de transport naval.”

De asemenea, în conformitate cu prevederile art.2 alin. 21 din același act normativ, expropriatori sunt municipiile, oraşele şi comunele pentru obiectivele de interes local, inclusiv pentru obiectivele de investiţii în parteneriat public- privat ale administraţiei 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, şi a oricăror alte entităţi, precum şi cele aflate în proprietatea privată a comunelor, oraşelor, municipiilor şi judeţelor, pe care se realizează lucrările de utilitate publică de interes naţional, judeţean şi local.

Sumele necesare plăţii despăgubirilor în vederea realizării exproprierii, potrivit amplasamentului efectuat, vor fi stabilite prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, membru al Asociaţiei Naţionale 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 naţional, judeţean şi local, cu modificările şi 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 cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.289669/2026 prin care se solicită întocmirea rapoartelor de evaluare pentru cele 2 imobile prevăzute în anexa 2 la HCL 472/2026.

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

1.raport de evaluare nr.326170/14.10.2026– imobil având proprietar pe Baciu Aurelia

2.raport de evaluare nr.326537/2026– imobil având proprietar pe Predincea Doina

Valorile juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru imobilele identificate în anexa 2 la HCL 472/2026 sunt centralizate în următorul tabel:

Nr crt	Nume Proprietar/ Rap. Eval.	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafaţă expropriată	Valoarea justă de despăgubire
1	Baciu Aurelia **(rap.eval.nr.326170/2026)**	217214	217214	130 mp din acte şi măsurători şi construcţie provizorie cu Sconstruită de 57,34 mp, utilă de 53,06 mp	**281.355 lei echiv.52.714,41 euro** Din care tere 188.500 lei echiv 35.317,10 eur şi construcţie provizorie 92.855 lei echiv 17.397,31 eur
2	Predincea Doina **(rap.eval.nr. 326537/2026)**	17500	-	151 mp din măsurători şi 151 mp din acte	**218.950 lei echiv. 35.317,10 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 expropierea pentru cauză de utilitate publică, aprobate prin HG nr.53/2011, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, ,,art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăţilor imobiliare, membru al Asociaţiei Naţionale 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 şi actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

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

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

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

În cadrul rapoartelor de evaluare , conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,3373 lei/euro, curs valutar din 13.10.2026 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 Internaţionale de Evaluare ediţia 2013, ghiduri metodologice de evaluare, elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare şi întrunește toate condițiile de formă și fond.

Faţă de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.472/2026, în conformitate cu referatul de aprobare nr.322737/2026, 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 naţional, judeţean şi local din 19.01.2011, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.53/2011, art. 129 alin 14 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiţii al lucrării de utilitate publică de interes local ,,Amenajare parcare -zona Poşta Rovine" conform anexelor 1 şi 2 la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea şi legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data: 10.2026
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: .10.2026
Semnătura

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 326931/15.10.2026

RAPORT DE AVIZARE

Având in vedere:

- Referat de aprobare nr.322737/2026
- Raportul nr. 325281/2026 al Directiei Patrimoniu
- În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.472/2026, art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, 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 naţional, judeţean şi local din 19.01.2011, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.53/2011, art. 129 alin. 14 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiţii al lucrării de utilitate publică de interes local ,,Amenajare parcare -zona Poşta Rovine” conform anexelor 1 şi 2 la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea si legalitatea in solidar cu intocmitorul inscrisului
Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului administrativ
Semnatura:

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	2026101301	din	13.10.2026

Nota de comandă	319199	din	12.10.2026

NR: 326170
DATA: 14/10/2026
COD: 141DE2
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

copie

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARĂ –

Nume proprietar actual	Persoana fizică BACIU AURELIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători, și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp, suprafața desfășurată de 57,34 mp, suprafața utila de 53,06 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 541 din 27.05.2014)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării.
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	217214
Carte Funciară	217214
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine"

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

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

Evaluator membru titular ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2026-

SCRISOARE DE INAINTARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 319199 din 12.10.2026, 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 13.10.2026.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan curți constructii, cu suprafata de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători, și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp, suprafața desfășurată de 57,34 mp, suprafața utila de 53,06 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 541 din 27.05.2014, identificat cu nr. cad. 217214, înscris în Cartea Funciară nr. 217214 UAT Craiova.*

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

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 "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine"..*

Evaluarea a fost facută 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 H.C.L. 472 din 24.09.2026*, 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 BACIU AURELIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători, și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp, suprafața desfășurată de 57,34 mp, suprafața utila de 53,06 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 541 din 27.05.2014)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	217214
Carte Funciară	217214
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026* (anexa A8 și A9)	1.450 lei/mp, (271,67 euro/mp) pentru teren 3.500 lei/mp Au (655,76 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 perimetrale 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 541 din 27.05.2014, și observațiile constatate pe teren, construcția este previzorie cu durata de amplasare 15 ani. Prin urmare valoarea inițială de 3.500 lei/mp Au, se ajustează cu 50%, rezultând următoarele valori pentru construcție: 1.750 lei/mp, Au (327,88 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**281.355 lei, echivalent a 52.714,41 euro, din care:** **Teren: 188.500 lei, echivalent a 35.317,10 euro** (130 mp X 1.450 lei/mp = 188.500 lei, echivalent cu, 130 mp X 271,67 euro/mp = 35.317,10 euro)

	Construcție provizorie: 92.855 lei, echivalent a 17.397,31 euro (53,06 mp X 1.750 lei/mp = 92.855 lei, echivalent cu, 53,06 mp X 327,88 euro/mp = 17.397,31 euro)

Nota: *1. suprafețele expropriate și implicit valorile juste de despăgubire vor fi actualizate ulterior în situația în care apar diferențe în urma dezmembrării 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 DESEMNATĂ	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. STIUDIU 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 Persoana fizică BACIU AURELIA
Proprietar	Imobilul aparține Persoana fizică BACIU AURELIA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 319199 din data de 12.10.2026
Data raportului	13.10.2026
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.10.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.10.2026	1 Euro = 5,3373 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători, și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp, suprafața desfășurată de 57,34 mp, suprafața utila de 53,06 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 541 din 27.05.2014
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108, jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan curți constructii și construcție cu caracter provizoriu cu destinația de spațiu comercial
Obiectivul de investiții	Prin H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine". Prin aceeasi hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Utilizarea desemnată	Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta*

	Rovine". Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte scopuri.
Devieri de la Standrardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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. 472 din 24.09.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publicăde 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 Asociatiei Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77^1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.* *ART. 8(2)Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).* *ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.* Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de

	Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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, v*aloarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 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 proprietăţii 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, dupa un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent și fără constrângere".*
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul*	1.450 lei/mp, (271,67 euro/mp) pentru teren 3.500 lei/mp Au (655,76 euro/mp Au) pentru construcție valoare inițială A8 din Grila Notarilor Publici Nota A8: *"Pentru imobilele de tip independent ce prezintă structuri*

***2026* (anexa A8 și A9)**	*ușoare din lemn, metal sau panouri tip sandwich fara inchideri perimetrale 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 541 din 27.05.2014, și observațiile constatate pe teren, construcția este previzorie cu durata de amplasare 15 ani. Prin urmare valoarea inițială de 3.500 lei/mp Au, se ajustează cu 50%, rezultând următoarele valor pentru construcție: 1.750 lei/mp, Au (327,88 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**281.355 lei, echivalent a 52.714,41 euro, din care:** **Teren: 188.500 lei, echivalent a 35.317,10 euro** (130 mp X 1.450 lei/mp = 188.500 lei, echivalent cu, 130 mp X 271,67 euro/mp = 35.317,10 euro) **Construcție provizorie: 92.855 lei, echivalent a 17.397,31 euro** (53,06 mp X 1.750 lei/mp = 92.855 lei, echivalent cu, 53,06 mp X 327,88 euro/mp = 17.397,31 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și conditiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare din punct de vedere profesional;

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

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 DESEMNATI

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

Persoana fizică BACIU AURELIA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice Persoana fizică BACIU AURELIA

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 319199 din data de 12.10.2026

Data raportului: 13.10.2026;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2026, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.10.2026;

Curs BNR valabil la data de: 13.10.2026: 1 Euro = 5,3373 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la intravilan curți constructii, cu suprafata de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători, și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp, suprafața desfășurată de 57,34 mp, suprafața utila de 53,06 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 541 din 27.05.2014.

Adresa: Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan curți constructii și construcție cu caracter provizoriu cu destinația de spațiu comercial

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine".

Prin aceeasi hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții *"Amenajare parcare-zona Poșta Rovine"*, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

1.8. UTILIZAREA DESEMNATĂ

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții *"Amenajare parcare-zona Poșta Rovine"*.

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. 472 din 24.09.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publicăde 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 Asociatiei Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare*

*prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77[1] alin. (5) din Legea nr. **571/2003** privind **Codul fiscal**, cu modificările și completările ulterioare.*

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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, v*aloarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 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, dupa un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării

1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

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

1.11.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comandă nr. 319199/2026
- H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare parcare-zona Poșta Rovine”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 217214 UAT Craiova;
- Autorizația de construire nr. 541/27.05.2014
- 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 conformitatii 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 proprietăţii 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. 472 din 24.09.2026 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 continutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca documentele prezentate sunt adevarate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în continutul raportului de evaluare.

1.12. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 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. 472 din 24.09.2026, Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și continutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finantate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicitatii imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

1.13. IPOTEZE și IPOTEZE SPECIALE

1.13.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatete din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restrictiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, aceastea vor fi luate în calcul la evaluările individuale;
- Nu a fost verificată autnticitatea documentelor prezentate și nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a facut fără prezentarea actelor de proprietate;

- S-a facut inspecția proprietății în prezența reprezentantiilor beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții *"Amenajare parcare-zona Poșta Rovine"*, și atasate la prezentul raport;
- Evaluatorul își asumă raspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul initial.

1.13.2. Ipoteze speciale

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

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

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

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

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

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

1.14. 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 catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul bunului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunului evaluat.
Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentșri speciale în acest sens.

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

1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

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

Evaluatorul proprietății
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

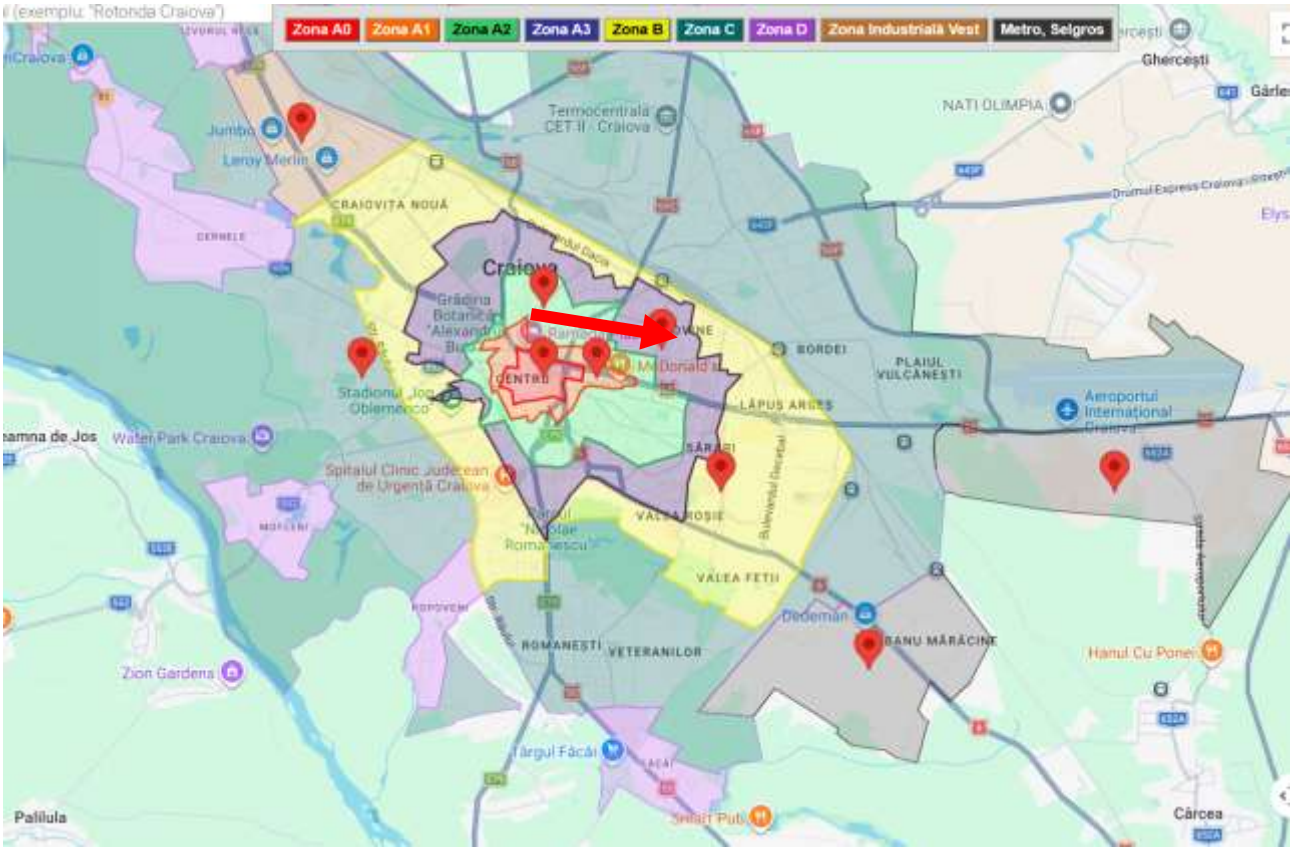
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

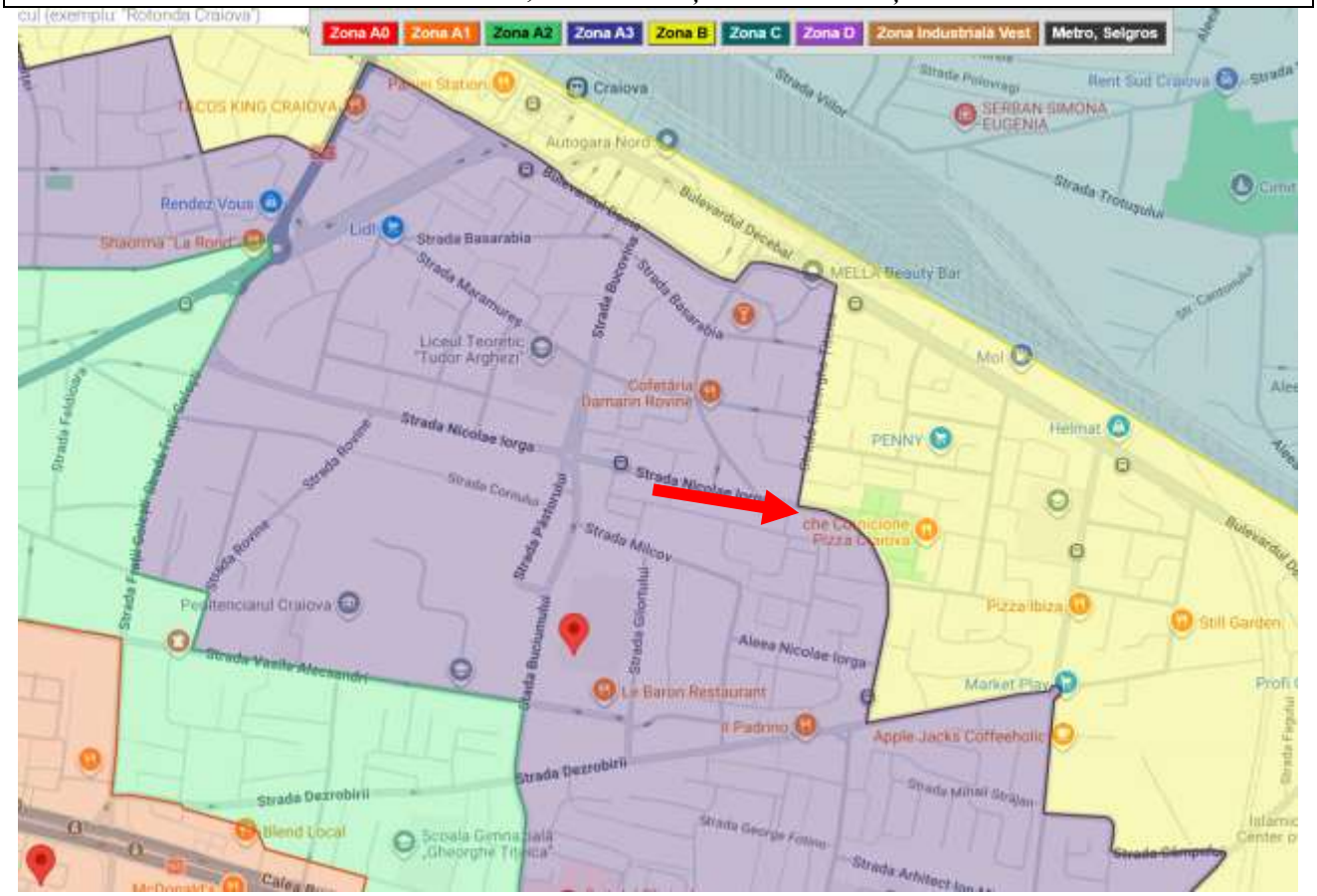
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspecția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a facut de către evaluator în data de 13.10.2026, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în Zona A3 a Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108, jud. Dolj





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

2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare

Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători, și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp, suprafața desfășurată de 57,34 mp, suprafața utila de 53,06 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 541 din 27.05.2014
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării
Nr. cad.	217214
Carte Funciară	217214 UAT Craiova
Zona de amplasament	Zona A3

Categoria de folosință	Teren intravilan curți constructii și construcție cu caracter provizoriu cu destinația de spațiu comercial
Concluzii rezultate în urma inspecției	Terenul este acoperit parțial de construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp, suprafața desfășurată de 57,34 mp, suprafața utila de 53,06 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 541 din 27.05.2014.

Descriere construcții expropriate

Constructție provizorie	Costrucție cu regim de înălțime parter, sc = 57,34, scd= 57,34 mp, su = 53,06 mp, edificată în anul 2014, construcție provizorie cu durata de amplasare 15 ani, cu structură metalică închideri perimetrale 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 piată schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

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

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

Nivelul 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. Desi față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piată specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

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

Aceste criteri trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.
Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, în **conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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 investiții** *"Amenajare parcare-zona Poșta Rovine",* și atașate la prezentul raport, analiza Cele Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

4.2.1. Devieri de la standarde

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. 472 din 24.09.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publicăde 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 Asociatiei Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77[1] alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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, v*aloarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 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 proprietăţii 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, dupa un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință 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 H.C.L. 472 din 24.09.2026*, 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 BACIU AURELIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători, și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp, suprafața desfășurată de 57,34 mp, suprafața utila de 53,06 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 541 din 27.05.2014)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	217214
Carte Funciară	217214
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026* (anexa A8 și A9)	1.450 lei/mp, (271,67 euro/mp) pentru teren 3.500 lei/mp Au (655,76 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 perimetrale 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 541 din 27.05.2014, și observațiile constatate pe teren, construcția este previzorie cu durata de amplasare 15 ani. Prin urmare valoarea inițială de 3.500 lei/mp Au, se ajustează cu 50%, rezultând următoarele valor pentru construcție: 1.750 lei/mp, Au (327,88 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**281.355 lei, echivalent a 52.714,41 euro, din care:** **Teren: 188.500 lei, echivalent a 35.317,10 euro** (130 mp X 1.450 lei/mp = 188.500 lei, echivalent cu, 130 mp X 271,67 euro/mp = 35.317,10 euro) **Construcție provizorie: 92.855 lei, echivalent a 17.397,31 euro** (53,06 mp X 1.750 lei/mp = 92.855 lei, echivalent cu, 53,06 mp X 327,88 euro/mp = 17.397,31 euro)

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restrictiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabila pe anul 2026.

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

Pentru evaluarea proprietății s-au parcus următoarele etape :

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, *identificat la poz. 1 din Anexa nr. 2, la H.C.L. 472 din 24.09.2026,* 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 BACIU AURELIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători, și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp, suprafața desfășurată de 57,34 mp, suprafața utila de 53,06 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 541 din 27.05.2014)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	217214
Carte Funciară	217214
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale*	1.450 lei/mp, (271,67 euro/mp) pentru teren

proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026 **(anexa A8 și A9)**	3.500 lei/mp Au (655,76 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 perimetrale 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 541 din 27.05.2014, și observațiile constatate pe teren, construcția este previzorie cu durata de amplasare 15 ani. Prin urmare valoarea inițială de 3.500 lei/mp Au, se ajustează cu 50%, rezultând următoarele valor pentru construcție: 1.750 lei/mp, Au (327,88 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**281.355 lei, echivalent a 52.714,41 euro, din care:** **Teren: 188.500 lei, echivalent a 35.317,10 euro** (130 mp X 1.450 lei/mp = 188.500 lei, echivalent cu, 130 mp X 271,67 euro/mp = 35.317,10 euro) **Construcție provizorie: 92.855 lei, echivalent a 17.397,31 euro** (53,06 mp X 1.750 lei/mp = 92.855 lei, echivalent cu, 53,06 mp X 327,88 euro/mp = 17.397,31 euro)

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

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

ANEXE

Anexa 1 Calcule

Anexa 2 Fotografii

Anexa 3 Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

Nume proprietar actual	Persoana fizică BACIU AURELIA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători, și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp, suprafața desfășurată de 57,34 mp, suprafața utila de 53,06 mp (suprafața utilă a fost obținută din autorizația de construire nr. 541 din 27.05.2014)
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 130,00 mp din acte și 130,00 mp din măsurători. Construcția nu a fost intabulată la data evaluării
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	217214
Carte Funciară	217214
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026* (anexa A8 și A9)	1.450 lei/mp, (271,67 euro/mp) pentru teren 3.500 lei/mp Au (655,76 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 perimetrale 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 541 din 27.05.2014, și observațiile constatate pe teren, construcția este previzorie cu durata de amplasare 15 ani. Prin urmare valoarea inițială de 3.500 lei/mp Au, se ajustează cu 50%, rezultând următoarele valori pentru construcție: 1.750 lei/mp, Au (327,88 euro/mp Au)
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**281.355 lei, echivalent a 52.714,41 euro, din care:** **Teren: 188.500 lei, echivalent a 35.317,10 euro** (130 mp X 1.450 lei/mp = 188.500 lei, echivalent cu, 130 mp X 271,67 euro/mp = 35.317,10 euro) **Construcție provizorie: 92.855 lei, echivalent a 17.397,31 euro** (53,06 mp X 1.750 lei/mp = 92.855 lei, echivalent cu, 53,06 mp X 327,88 euro/mp = 17.397,31 euro)

Anexa 2 Fotografii








Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 319199/2026
- H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare parcare-zona Poșta Rovine”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 217214 UAT Craiova;
- Autorizația de construire nr. 541/27.05.2014.
- 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”.

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A. I. Cuza, nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

ISO 9001 Certificat nr. 845C
ISO 27001 Certificat nr. 053SI

Direcţia Patrimoniu
Nr.317484/ .10.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr. 589/2024 privind încetarea dreptului de folosinţă gratuită al Mitropoliei Olteniei asupra imobilului –teren care aparţine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. George Enescu nr.79, la art.1 se aprobă dezmembrarea terenului în suprafaţă de 17.700 mp din acte şi 17.001 mp din măsurători, cu nr. cadastral 19692 şi Cartea Funciară nr. 224821, situat la adresa menţionată, în două loturi, lotul 1 de 9764 mp şi lotul 2 de 7934 mp,

Pe lotul 1 de teren se află amplasate construcţii –spaţii comerciale ,

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 (prețul de pornire al negocierii chiriei în lei/mp/lună) pentru lotul 1 de teren.

Mulţumim pentru colaborare !

Nume şi prenume	*Funcţia*	*Data*	*Semnătura*
Verificat: Gâlea Ionuţ Cristian	Director executiv	2026	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	2026	

Lista de difuzare a documentului:

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

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

ROMÂNIA
JUDEŢUL DOLJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 219633 din 21.07.2025

IRINA-GABRIELA GAGIU

Digitally signed by IRINA-GABRIELA GAGIU
Date: 2026.03.19 14:47:45 +02'00'

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1008 din 21.07.2025

În scopul : modernizare spatiu comercial parter - constructie provizorie cu durata de amplasare pe perioada contractului de inchiriere

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTAT DE PRIMAR LIA OLGUTA VASILESCU PENTRU HISPAN WOSE SRL REPREZENTATA DE VILCU SORIN-COSMIN, cu **domiciliul** în judeţul **Dolj**, **Municipiul Craiova**, satul -, cod poştal _____, **Bulevardul DACIA**, nr. **171A** bl. **72** sc. **1** et. _____ ap. **7** telefon/fax -, e-mail înregistrată la nr. **219633** din **08.07.2025**,
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul **Dolj**, **Municipiul Craiova**, satul -, sector - cod poştal -, **Strada George Enescu**, nr. **79** bl. - sc. - et. - ap. - sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr. **224821**, numărul topografic al parcelei _____ sau identificat prin(3) plan de situaţie, număr cadastral:19692

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism _____ faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. **23/2000, 554/2023**/ _____
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrarilor de construcţii, cu modificarile şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren intravilan proprietate privată a Municipiului Craiova conform HCL 189/2009 A2 pozitia 5 .Se noteaza edificarea lacasului de cult Biserica Ortodoxa Sf.Ioan Botezatorul in favoarea Mitropolia Olteniei -Arhiepiscopia Oltenia -Parohia Sf.Ioan Botezatorul si existenta unui drept de folosinta gratuita asupra suprafetei de 13000mp din terenul de sub A1 pe perioada existentei constructiei si a suprafetei de 4700mp conform extras C.F nr.224821/16.06.2025

2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuală a terenului - curţi construcţii
Destinaţia după PUG - zona mixtă locuinte, funcţiuni complexe de interes public şi servicii de interes general,parcuri recrere turism
Suprafata terenului -17700,00 mp din acte si 17701,00mp din masuratori,Steren inchiriat=30mp

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG , aprobat cu HCL 23/2000 ,prelungit cu HCL 554/2023 amplasamentul este situat in zona mixtă locuinte, funcţiuni complexe de interes public şi servicii de interes general,parcuri recrere turism.
Se propune: modernizare spatiu comercial parter - constructie provizorie cu durata de amplasare pe perioada contractului de inchiriere
Conditii: Situatia existenta si propusa pe relevee cadastrale vizate de O.C.P.I;Se vor respecta prevederile HCL cu nr.37/2025 privind modificarea si completarea Regulamentului Local de Urbanism privind constructiile cu caracter provizoriu pentru desfasurarea activitatilor de comert stradal pe raza Municipiului Craiova si solutiei avizate in Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, varianta agreata de autoritatea locala ;Construcţia va avea caracter provizoriu şi va fi desfiinţată prin grija şi pe cheltuiala beneficiarilor în termen de 30 de zile de la sesizarea în scris în funcţie de necesităţile din zonă fără a solicita despăgubiri; Situatia existenta si propusa pe releveu cadastral vizat O.C.P.I. strict pe suprafata inchiriata conform contractului cu numarul 79/18.01.2016 si a actului aditional 1/2025, in S=30mp.Lucrarile propuse nu vor modifica amprenta constructiei existente la sol. Se vor respecta dispozitiile art. 14, 15 si 17 din Legea nr. 372/2005 modificata. Staţionarea mijloacelor de transport folosite pentru aprovizionare nu vor afecta circulaţia pietonală şi rutieră din zonă.Tratarea unitara a fatadei cu celelalte spatii invecinate; Acordul autentificat al vecinilor afectati de constructie la o dist. mai mica de 60cm, fata de limita de proprietate, conf prevederilor C.C., inclusiv pt realizarea finisajelor exterioare
La faza de autorizare prezentaţi: Titlul de proprietate in copie conform cu originalul(Contract de inchiriere,acte aditionale in termen de valabilitate in copie conform cu originalul). Incheiere de intabulare; Extras carte funciara; Certificat de nomenclatura stradala; Referat de verificare a proiectului la exigentele stabilite de proiectant, intocmit de specialisti autorizati.Daca exista constructii adiacente corpului de cladire propuse spre modernizare se va prezenta referat de expertiză tehnică de protejare a constructiilor invecinate şi în functie de concluziile din acesta, acordul autentificat al proprietarilor afectati pt. modernizare pe limita de proprietate inchiriata. Simulare foto

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat, in scopul declarat pentru:
modernizare spatiu comercial parter - constructie provizorie cu durata de amplasare pe perioada contractului de inchiriere

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agenţia pentru Protecţia Mediului Craiova, Str. Petru Rareș, Nr. 1

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

ÎNTOCMIT
Livia Cristina Calin

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoare documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia 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/autorizaţia administratorului drumului pentru branşamente/racorduri excutate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☐ Alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

☐ Canalizare - Compania de Apa Oltenia

☐ Gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud SRL Retele

☐ Alimentare cu energie electrică - CEZ - Distributie Energie Oltenia

☐Alimentare cu energie termica - SC Termo Urban Craiova SRL

☐S.C. CONPET

☐S.N.P. PETROM

☐Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectati de functiune

☐Telefonizare - Orange Romania Cominications SA

☒ Salubritate - SC Iridex Group Salubritate

☐ Transport urban - RAT Craiova

☐ Politia Rutiera

☐ Prime Telecom

Alte avize/acorduri

☐STGN Medias

☐SNGN Romgaz Ploiesti - DEPOGAZ Ploiesti S.R.L.

☐Transelectrica

☐S.C. Flash Lightning Services S.A.

☐TERMOELECTRICA

☐Societatea Electrocentrale Craiova 2

☐RCS&RDS

d.2) Avize şi acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☒ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate :

Raport de audit energetic; Certificat de performanta enegetica a clădirii; Studiu privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative producere a energiei, daca este cazul.Studiu privind fezabilitatea din p.d.v. tehnic, economic si al mediului inconjurator a utilizarii sistemelor alternative de inalta eficienta conf. Legii nr. 372/2005 modificata.Expertiză tehnică

e) ☒ Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia 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

PT. ARHITECT SEF,
Monica Marin

Achitat taxa de 188 lei, conform chitanţei nr. 0176304 din 23.07.2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 23.07.2025

PT. SEF SERVICIU,

Ștefan Florescu

ÎNTOCMIT
Livia Cristina Calin

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

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT SEF

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poştă.

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.589

privind încetarea dreptului de folosinţă gratuită al Mitropoliei Olteniei-Arhiepiscopia Craiovei asupra imobilului-teren care aparţine domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.George Enescu, nr.79

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 23.12.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.434858/2024, raportul nr.434864/2024 al Direcţiei Patrimoniu şi raportul de avizare nr.436146/2024 al Direcţiei Juridice, Asistenţă de Specialitate şi Contencios Administrativ prin care se propune încetarea dreptului de folosinţă gratuită al Mitropoliei Olteniei-Arhiepiscopia Craiovei asupra imobilului-teren care aparţine domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.George Enescu, nr.79 şi avizele nr.47/2024 al Comisiei I-Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea domeniului, nr.37/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Iniţiativă şi Relaţii Internaţionale şi nr.49/2024 al Comisiei V-Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art.135 din Ordinul Directorului General al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, art.350 alin.1 lit.b şi art.362 alin.3 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129, coroborat cu art.139, art.154 alin.1 şi art.196 alin.1 lit.a din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă dezmembrarea imobilului-teren aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafaţă de 17.700 mp. din acte şi 17.701 mp. din măsurători, având numărul cadastral 19692, înscris în Cartea Funciară nr.224821, situat în str. George Enescu, nr.79, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în două loturi după cum urmează:

a) lotul 1, în suprafaţă de 9767 mp. şi valoarea de inventar 13.876.465,25 lei;
b) lotul 2, în suprafaţă de 7934 mp. şi valoarea de inventar de 11.272.230,50 lei.

Art.2. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Craiova să încheie în formă autentică actul de dezmembrare a terenului identificat la art.1.

Art.3. Se aprobă încetarea dreptului de folosinţă gratuită al Mitropoliei Olteniei-Arhiepiscopia Craiovei, asupra lotului 1, identificat la art.1 lit.a din pretenta hotărâre.

Art.4. Predarea imobilului prevăzut la art.3 din prezenta hotărâre, se face pe bază de proces verbal de predare-primire, de către Comisia de predare primire a bunurilor, constituită prin Dispoziţia nr.4484/2023, până la data de 31.01.2025.

Art.5. Se aprobă modificarea, în mod corespunzător, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.181/2004 şi a Deciziei Primăriei Municipiului Craiova nr.195/1991.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală şi Relaţii cu Consiliul Local, Direcţia Patrimoniu şi Mitropolia Olteniei-Arhiepiscopia Craiovei vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

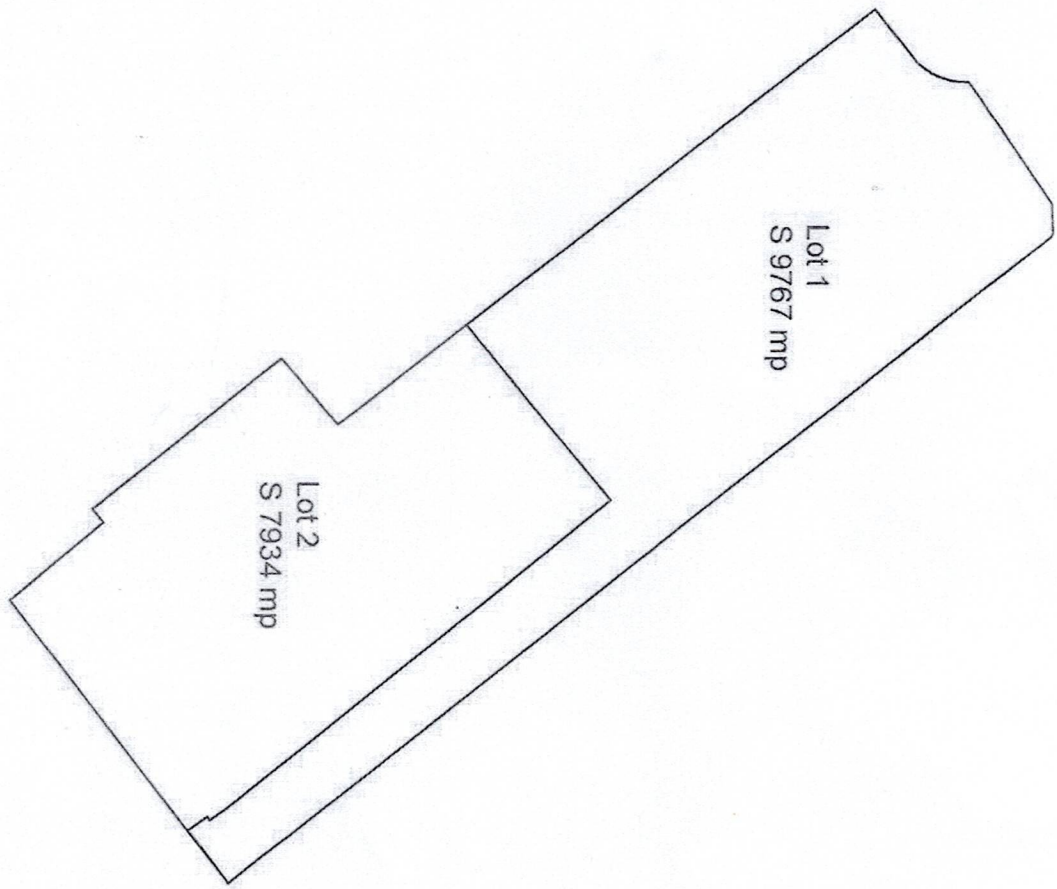
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Anexa la raportul nr. 434864/
(2po

Schiță imobil propus pentru dezmembrare
Adresă: Craiova,Cartier Cv. Nouă, Bdul George Enescu, nr.79, Jud. Dolj
Nr. Carte Funciară 224821
Denumire: Mitropolia Olteniei Arhiepiscopia Oltenia-Parohia Sf Ioan Botezatorul



Lot 1
S 9767 mp

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 472

privind declararea de utilitate publică şi interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „ Amenajare parcare-zona Poşta Rovine"

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 24.09.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.306283/2026, raportul nr.308290/2026 al Direcţiei Patrimoniu şi raportul de avizare nr.308447/2026 al Direcţiei Juridice, Asistenţă de Specialitate şi Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică şi interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „Amenajare parcare-zona Poşta Rovine" şi avizele nr.33/2026 al Comisiei I - Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea Domeniului, nr.29/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberă Iniţiativă şi Relaţii Internaţionale şi nr.37/2026 al Comisiei V-Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

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 naţional, judeţean si local şi 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 naţional, judeţean şi local;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c şi d, coroborat cu alin.6 lit.b şi alin.7 lit.k, art.139 alin.2, art.154 alin.1 şi art.196 alin.1 lit.a din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „Amenajare parcare-zona Poşta Rovine".

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

Art.3. Finanţarea expropierilor va fi suportată din bugetul de venituri şi cheltuieli al Municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiţii pentru anul 2026".

Art.4. Se aprobă declanşarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.

Art.5. Se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificaţi 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 cunoştinţa publică, prin afişare la sediul şi pe pagina proprie de internet a Primăriei Municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.

Art.9. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Craiova să emită dispoziţia de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local şi de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.

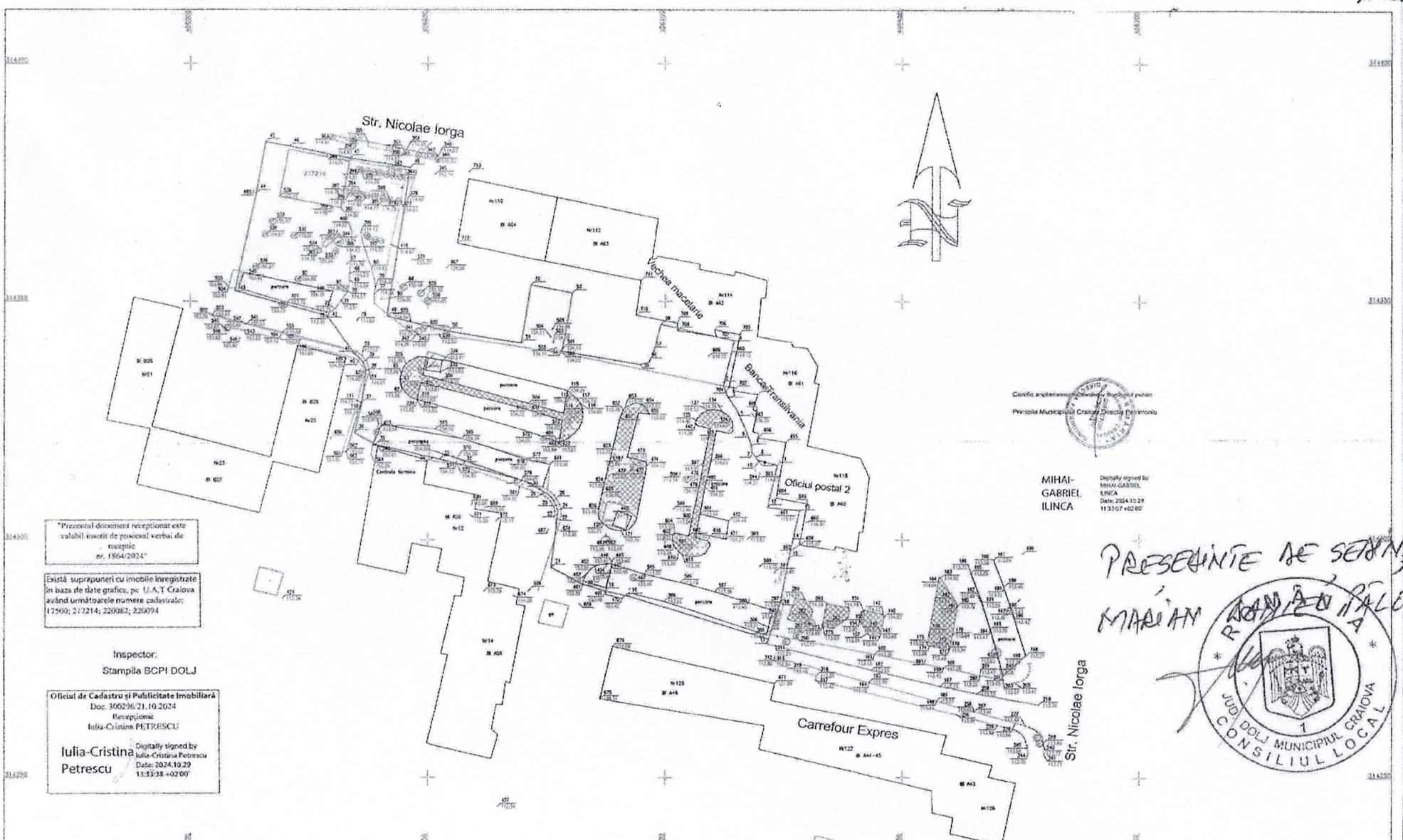
Art.10. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administraţie Publică Locală şi Relaţii cu Consiliul Local şi Direcţia Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Marian Daniel PĂLOIU

ROMÂNIA
JUD. DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL
1

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 472/2026



"Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1864/2024"

Există suprapuneri cu imobile înregistrate în baza de date grafica, pe U.A.T Craiova având următoarele numere cadastrale: 17500; 217214; 220082; 220094

Inspector:
Stampila BCPI DOLJ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Doc. 300296/21.10.2024
Recepționat
Iulia-Cristina PETRESCU
Iulia-Cristina Petrescu
Digitally signed by Iulia-Cristina Petrescu
Date: 2024.10.29 13:33:38 +02'00'

Consiliul Județean Dolj - Direcția Județeană pentru Cultură Dolj
Primăria Municipiului Craiova - Direcția Patrimoniu

MIHAI-GABRIEL ILINCA
Digitally signed by MIHAI-GABRIEL ILINCA
Date: 2024.10.29 11:31:07 +02'00'

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIAN RĂZVAN PALOIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL

SUPRAFATA TOTALA STUDIATA: 4726 mp

Executant: CERTIFICAT DE ILINCA MIHAI-GABRIEL	Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA	PLANSA NR. 1
AUTORIZARE Seria RO-B-[illegible] nr.[illegible] 2021 Ing. ILINCA MIHAI-GABRIEL	PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500	DENUMIREA LUCRARII: "AMENAJARE PARCARE-ZONA POSTA ROVINE (STUDIU DE FEZABILITATE) "

ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.472/2026

Lista propietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropiere al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare parcare-zona Poșta Rovine".

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
	1	2		3	4	5	6	7	8
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Nicolae Iorga, nr.108	Baciu Aurelia	Curți construcții	217214	217214	Teren în suprafață de 130mp și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Nicolae Iorga, nr.108A, fostă str. Bătrânilor, nr.50	Predincea Doina	Curți construcții	17500	-	Teren în suprafață de 151 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 68845 din 27.05.2014

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 541 din 27.05.2014

Ca urmare a cererii adresate de (1): BACIU AURELIA
cu domiciliul (2) în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul ____ sectorul ____, cod poștal -, Strada General Dr. Ion Cernatescu,
nr. ____, bl. A12, sc. 1, et. ____, ap. 7, telefon/fax ____,
email ____ înregistrată la nr. 68845 din 09/05/2014 .

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

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire pentru:

AMPLASARE CONSTRUCȚIE CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU COMERCIAL CU CARACTER PROVIZORIU, CU DURATA DE AMPLASARE 15 ANI ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN (L=30,00ML) (Sc=Sd=57,34mp; Su=53,06mp; sistem constructiv: fundații radier b.a. structură cadre metalice şi panouri termoizolante, stâlpi decorativi din lemn, acoperiş cu structura metalică cu învelitare din şindrilă bituminoasă tip Tegorola; Împrejmuire teren, L=30,00ml; sistem constructiv: stâlpi metalici cu plasă de sârmă-panou bordurat)
CONDIȚII: Construcția-spațiu comercial şi împrejmuirea vor respecta retragerea de 14,80ml din axul străzii Nicolae Iorga, conform planului de situație vizat spre neschimbare. Construcția va avea caracter provizoriu, va recpecta prevederile Regulamentului local aprobat cu H.C.L. nr.846/2013 şi va fi amplasată pe durata 15ani. Construcția se va desființa prin grija şi pe cheltuiala beneficiarului, în termenul precizat pe notificarea primită din partea Primăriei Municipiului Craiova, fără a solicita despăgubiri. Parcarea/gararea auto, pentru aprovizionare, nu va afecta circulația rutieră şi pietonală din zonă. Se vor respecta condițiile din avize/acorduri şi documentația tehnică în baza căreia se emite autorizatia de construire.

-pe imobilul - teren si construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul ____, sectorul ____, cod poștal -,
Strada Nicolae Iorga, nr. 108, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____
217214-
MUNICIPIUL
Cartea funciara (4) CRAIOVA /fişa bunului imobil ____ / nr. cadastral 217214.
-lucrări în valoare (5) de 10000 lei
-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executări lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. 11/2014 din ____,
a fost elaborată de B.I.A. OLIVIA CĂPRUCIU, DOLJ,
Municipiul CRAIOVA, satul ____, sectorul ____, cod poştal ____
Strada Madona Dudu, nr. 1, bl. 1-3-5, sc. 5, et P, ap. ____, respectiv de arh. OLIVIA CĂPRUCIU -arhitect/conductor arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr . 00022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea şi 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 şi acordurile obținute, precum şi 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 şi 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)-(15^1) din Legea nr. 50-1991 şi cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor şi 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 înştiințării 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 înstiințării 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 şi instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul teritorial in construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe şantier, în perfectă stare, autorizația de construire şi 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 şi 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, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecție şi să anunțe imediat emitentul autorizației, precum şi Direcția județeană pentru cultură, culte şi patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecție a mediului, potrivit normelor generale şi locale;
7. să transporte la **Rampa Ecologică Mofleni** materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de şantier 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 şi 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 şi 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 **12 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
Elena Riza

FP-40-03, ver 01

D. **Termenul de valabilitate al autorizației** este de **12 Luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Lia Olguta Vasilescu

SECRETAR,
Nicoleta Miulescu

ARHITECT ŞEF,
Gabriela Miereanu

Taxa de autorizare în valoare de **100** lei, a fost achitată conform
Chitanței nr. 24 5198975 -129-1092 din 09.05.2014
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului **DIRECT** la data de 28.05.2014 însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică -D.T., împreună cu avizele şi acordurile obținute, vizate spre neschimbare.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte 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,

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de **DIRECT** .

---

(1) Numele si prenumele solicitantului
(2) Adresa solicitantului
(3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum şi alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.
(4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fişa bunului imobil, după caz
(5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfăşurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții şi instalații aferente din avizul general al investiției
(6) Se completeaza cu denumirea/titlul, nr. şi data elaborării documentației, precum şi celelalte elemente de identificare.

ŞEF SERVICIU
Mariana Liliana Fugaru

ÎNTOCMIT
Elena Riza

FP-40-03, ver 01

ROMÂNIA
JUDEŢUL DOLJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 200896 din 12.06.2026

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1476 din 12.06.2026

În scopul : Amenajare parcare - zonă Poştă Rovine

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR LIA OLGUȚA VASILESCU REPREZENTANT LEGAL PRIN DIRECTOR EXECUTIV OANA NEMTEANU, cu **domiciliul** în judeţul **Dolj** , **Municipiul Craiova**, satul - , cod poştal _____, _____ **A I CUZA**, nr. **7** bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fax - , e-mail înregistrată la nr. **200896** din **05.06.2026**,
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul **Dolj** , **Municipiul Craiova**, satul - , sector - cod poştal - , **Strada Nicolae Iorga**, nr. - bl. - sc. - et. - ap. - sau înscris în C.F. UAT Craiova , nr. **217214** , numărul topografic al parcelei _____ sau identificat prin(3) plan de situaţie, număr cadastral:

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism _____ faza **PUG** , aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. **23/2000, 554/2023/** _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrarilor de construcţii, cu modificarile şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren intravilan apartinand domeniului public al Municipiului Craiova - conf. H.G. 141/2008 poz. 2615 - parcare auto 1025 zona blocuri A62, A46, A59 si zone verzi respectiv - se intabuleza drept de proprietate dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 cu S.= 130 mp si nr. cad. 217214 a numitei Baciu Aurelia. Proprietati particulare conf. documentatiilor cadastrale pt. care au fost atribuite nr. cad. proviziriu 17500 pt. S.=151,00 mp si nr. cad. provizoriu 17501 pt. s. = 92,00 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuală a terenului - curţi construcţii
Destinaţia după P.U.G. - zona locuinte colective si circulatii carosabile
Suprafata terenului - 4726,00 mp din acte si din masuratori

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 si prelungire valabilitate cu H.C.L. nr. 554/2023 - U.T.R. LI6 amplasamentul este situat in zona locuinte colective, regim inaltime P+3-10, P.O.T. max. = 20%, C.U.T. max. = 2,20. Functiunile complementare admise sunt: institutii publice si servicii; spatii verzi amenajate; accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje; retele tehnico-edilitare si constructii aferente. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
Se propune - amenajare parcare - zona Posta Rovine - (SF) zona blocuri A62, A46, A59 si zone verzi.
Conditii: Se va prezenta situatia existenta si propusa pe suport topo vizat de O.C.P.I. cu pozitionarea constructiilor invecinate, regimul de inaltime, functiunea si distanta pana la acestea. In conditiile in care solutia aleasa va afecta proprietati private se va declansa procedura de expropiere de cauza de utilitate publica iar acestea se pot face doar dupa declararea cauzei de utilitate publica si exproprierea imobilelor conform legislatiei in vigoare.
Prezentati: Titlu de proprietate in copie cu originalul; Referatele de verificare a proiectului la exigentele stabilite de proiectant. Se vor respecta dispozitiile art. 14, 15 si 17 din Legea nr. 372/2005 modificata. Situaţia existentă si propusă cu simulare foto.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat, in scopul declarat pentru:
Amenajare parcare - zonă Poştă Rovine

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agenţia pentru Protecţia Mediului Craiova, Str. Petru Rareş, Nr. 1

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

ÎNTOCMIT
Elena Daniela Rosu

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:
a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentaţia 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/autorizaţia administratorului drumului pentru branşamente/racorduri excutate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☒ Alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia
☐ Canalizare - Compania de Apa Oltenia
☒ Gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele
☒ Alimentare cu energie electrică - CEZ - Distributie Energie Oltenia
☐Alimentare cu energie termica - SC Termo Urban Craiova SRL
☐S.C. CONPET
☐S.N.P. PETROM
☐Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectati de functiune
☐Telefonizare - Orange Romania Cominications SA
☐ Salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL
☒ Transport urban - RAT Craiova
☐ Politia Rutiera
☐ Prime Telecom

Alte avize/acorduri
☐STGN Medias
☐SNGN Romgaz Ploiesti - DEPOGAZ Ploiesti S.R.L.
☐Transelectrica
☐S.C. Flash Lightning Services S.A.
☐TERMOELECTRICA
☒ Societatea Electrocentrale Craiova 2
☐RCS&RDS

d.2) Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3) avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :
Comisia de Sistematizare a Circulatiei Rutiere si Pietonale din cadrul P.M.C.

d.4) studii de specialitate :
Studiu geotehnic; Studiu de circulatie în incinta şi în zona; Studiu privind fezabilitatea din p.d.v. tehnic, economic si al mediului inconjurator a utilizarii sistemelor alternative de inalta eficienta conf. Legii nr. 372/2005 modificata.

e) ☒ Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia 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 Olguţa Vasilescu

SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

PT. ARHITECT SEF,
Monica Marin

Achitat taxa de **0,00** lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de 15.06.2026

PT. SEF SERVICIU,

Ştefan Florescu

ÎNTOCMIT
Elena Daniela Rosu

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

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT SEF

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poştă.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară DOLJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Craiova

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 217214
COPIE

Carte Funciară Nr. 217214 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str NICOLAE IORGA, Nr. 108

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	217214	130	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
98705 / 09/10/2013		
Act Administrativ nr. dispozitia nr 4248, din 01/07/2013 emis de Primaria Craiova (sentinta civila nr 240/28.09.2012, dosar nr 13655/63/2011 - Tribunalul Dolj);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **BACIU AURELIA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
111283 / 10/09/2014		
Act Notarial nr. CONVENTIE aut nr 4870, din 08/09/2014 emis de NP CATANOIU GEORGETA;		
C1	se noteaza respingerea cererii de intabulare a dreptului de uz si servitute in favoarea SC CEZ Distributie SA	A1

Neautentificat
Oficiul de Cadastru

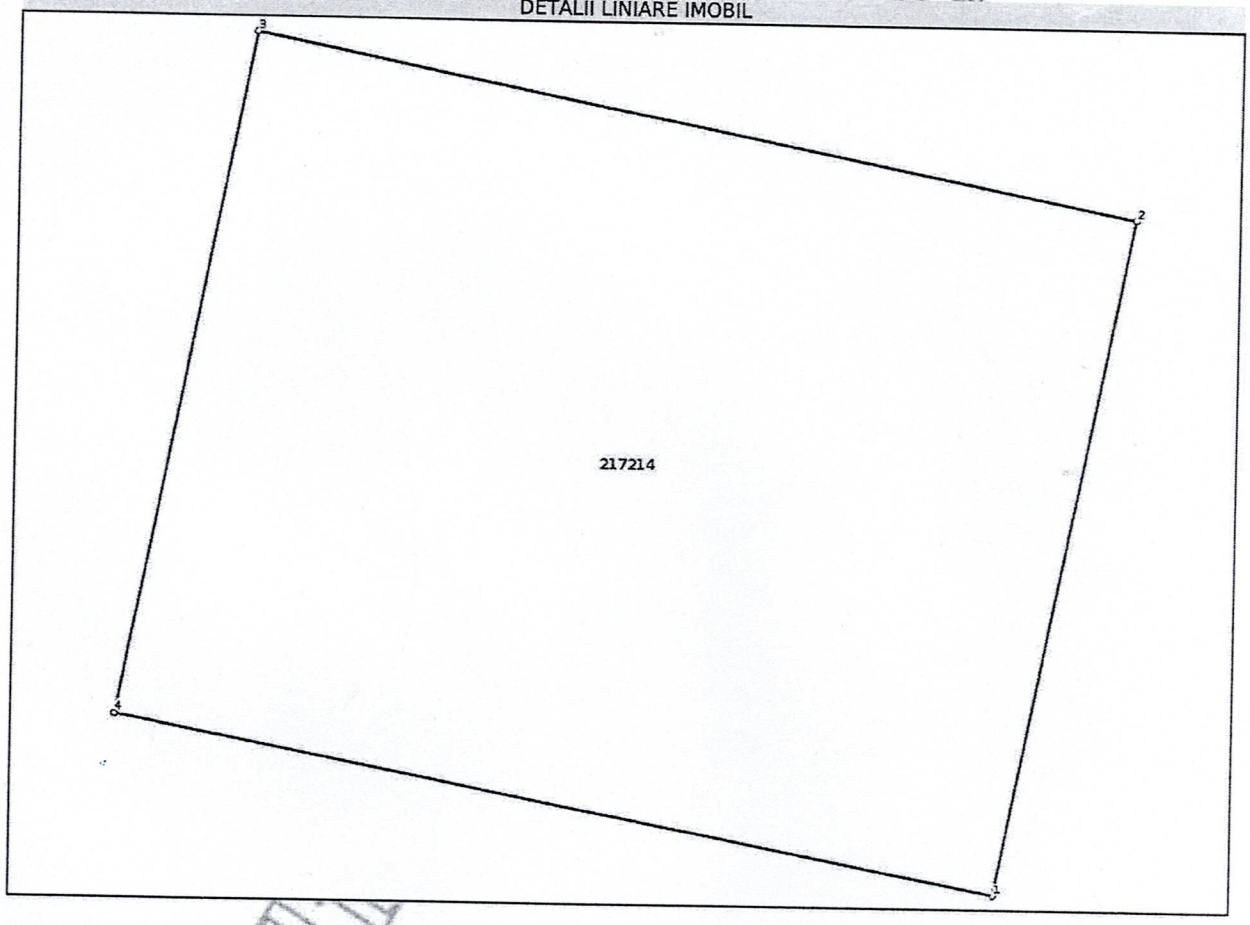
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
217214	130	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	130	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.001
2	3	12.999
3	4	10.0
4	1	13.001

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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	independente
	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, magazii, 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 valoare finala cu 50% din valoarea spatiilor comerciale independente
Pentru subsoluri neamenajate, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adaposturi civile valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale independente ,nu includ terenul ocupat de constructie.
In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.
Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%
Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %
* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie satului Livezi si Gura Vaii),Bucovat (sat resedinta si Leamna de Jos) Pielesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Isalnita (sat de resedinta)

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adaposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila
*** Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.**

Municipiul Craiova ANEXA A9

Strict pentru uzul birourilor notariale

Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente **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 valoare anexelor gospodaresti.

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.

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

NOTA:
Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 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 situaţia cand pe planurile de amplasament nu este trecută suprafaţa utila ci numai suprafaţa construită, se va determina suprafaţa construita desfăşurată prin inmulţirea suprafeţei 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 Vaii),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 aneza Z

*** Valoarea dezmembramintelor 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%

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	2026101302	din	13.10.2026

Nota de comandă	319199	din	12.10.2026

COPIE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 326537
Ziua 14 Luna 10 Anul 2026
Anexe .....

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARĂ –

Nume proprietar actual	Persoana fizică PREDINCEA DOINA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 151 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 151,00 mp din acte și 151,00 mp din măsurători.
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108A, fostă str. Bătrânilor , nr. 50, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	17500
Carte Funciară	Neidentificată
UAT	Craiova

OBIECTIV DE INVESTIȚII: "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine"

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

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

Evaluator membru titular ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2026-

SCRISOARE DE INAINTARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 319199 din 12.10.2026, 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 13.10.2026.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan curți constructii, cu suprafata de 151,00 mp din acte și 151,00 mp din măsurători, identificat cu nr. cad. 17500, situat în Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108A, fostă str. Bătrânilor , nr. 50, jud. Dolj*.

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

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 "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine"*..

Evaluarea a fost facută 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. 2 din Anexa nr. 2, la H.C.L. 472 din 24.09.2026,* 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 PREDINCEA DOINA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 151 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 151,00 mp din acte și 151,00 mp din măsurători.
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108A, fostă str. Bătrânilor , nr. 50, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	17500
Carte Funciară	Neidentificată
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026* (anexa A9)	1.450 lei/mp, (271,67 euro/mp) pentru teren
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**Teren: 218.950 lei, echivalent a 35.317,10 euro** (151 mp X 1.450 lei/mp = 218.950 lei, echivalent cu, 151 mp X 271,67 euro/mp = 35.317,10 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 exproprie

rii 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 DESEMNATĂ	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. STIUDIU 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 Persoana fizică PREDINCEA DOINA
Proprietar	Imobilul aparține Persoanei fizice PREDINCEA DOINA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 319199 din data de 12.10.2026
Data raportului	13.10.2026
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.10.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.10.2026	1 Euro = 5,3373 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 151 mp(suprafața utilă a fost obținută din certificatul de urbanism nr.1176/12.06.2026)
Adresa proprietății	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108A, fostă str. Bătrânilor , nr. 50, jud. Dolj
Utilizare existenta	Teren intravilan curți constructii utilizat ca spații de parcare.
Obiectivul de investiții	Prin H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine". Prin aceeasi hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine", conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Utilizarea desemnată	Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine"*. Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu va putea fi folosită de către alte persoane și în alte

	scopuri.
Devieri de la Standrardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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. 472 din 24.09.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publicăde 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 Asociatiei Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77[1] alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.* *ART. 8**(2)**Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).* *ART. 8(3)În aplicarea dispozițiilor art.11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.* Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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, v*aloarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 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 proprietăţii 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, dupa un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent și fără constrângere".*
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026* (anexa A9)	1.450 lei/mp, (271,67 euro/mp) pentru teren

Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**Teren: 218.950 lei, echivalent a 35.317,10 euro** (151 mp X 1.450 lei/mp = 218.950 lei, echivalent cu, 151 mp X 271,67 euro/mp = 35.317,10 euro)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și conditiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepărținitoare din punct de vedere profesional;

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

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 DESEMNATI

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

Persoana fizică PREDINCEA DOINA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține persoanelor fizice Persoana fizică PREDINCEA DOINA

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

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 319199 din data de 12.10.2026

Data raportului: 13.10.2026;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.10.2026, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.10.2026;

Curs BNR valabil la data de: 13.10.2026: 1 Euro = 5,3373 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la intravilan curți constructii, cu suprafata de 151,00 mp din acte și 151,00 mp.

Adresa: Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108A, fostă str. Bătrânilor , nr. 50, jud. Dolj

Utilizarea actuală: Teren intravilan cusrți constructii utilizat ca spații de parcare.

1.7. OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

Prin H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, art. 1, se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine".

Prin aceeasi hotărâre, la art. 2, se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiții *"Amenajare parcare-zona Poșta Rovine"*, conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

1.8. UTILIZAREA DESEMNATĂ

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii proprietarului imobilului ce face obiectul evaluării, pentru realizarea obiectivului de investiții *"Amenajare parcare-zona Poșta Rovine"*.

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. 472 din 24.09.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publicăde 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 Asociatiei Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare*

*prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77[1] alin. (5) din Legea nr. **571/2003** privind **Codul fiscal**, cu modificările și completările ulterioare.*

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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, v*aloarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 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, dupa un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA evaluării

1.11.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

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

1.11.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comandă nr. 319199/2026
- H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare parcare-zona Poșta Rovine";
- Extras de carte funciară informativă nr. 17500 UAT Craiova;
- Certificat de urbanism nr.1176/12.06.2026
- 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 conformitatii 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 proprietăţii 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. 472 din 24.09.2026 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 continutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca documentele prezentate sunt adevarate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în continutul raportului de evaluare.

1.12. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 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. 472 din 24.09.2026, Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și continutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finantate din fonduri publice, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea cadastrului și a publicitatii imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare).

1.13. IPOTEZE și IPOTEZE SPECIALE

1.13.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatete din aceasta lucrare;
- Se presupune în cadrul raportului de evaluare ca terenul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restrictiilor de zonare, utilizate și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, aceastea vor fi luate în calcul la evaluările individuale;
- Nu a fost verificată autnticitatea documentelor prezentate și nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietății în cauză;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar și cadastrist;
- Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valid și tranzactionabil, ca proprietatea este liberă de sarcini;
- Aceasta evaluare s-a facut fără prezentarea actelor de proprietate;

- S-a facut inspecția proprietății în prezența reprezentantiilor beneficiarului. Proprietarul nu a fost de față în momentul inspecției. Se presupune că fotografierea în interiorul și exteriorul proprietății a fost realizată cu acordul proprietarului;
- Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, privind declararea de utilitate publică și interes local a obiectivului investiții *"Amenajare parcare-zona Poșta Rovine"*, și atasate la prezentul raport;
- Evaluatorul își asumă raspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietății, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluări și a inspecției proprietății. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport sau anexe la raportul initial.

1.13.2. Ipoteze speciale

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

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

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

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

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

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

1.14. 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 catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul bunului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunului evaluat.
Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentșri speciale în acest sens.

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

1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

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

Evaluatorul proprietății
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

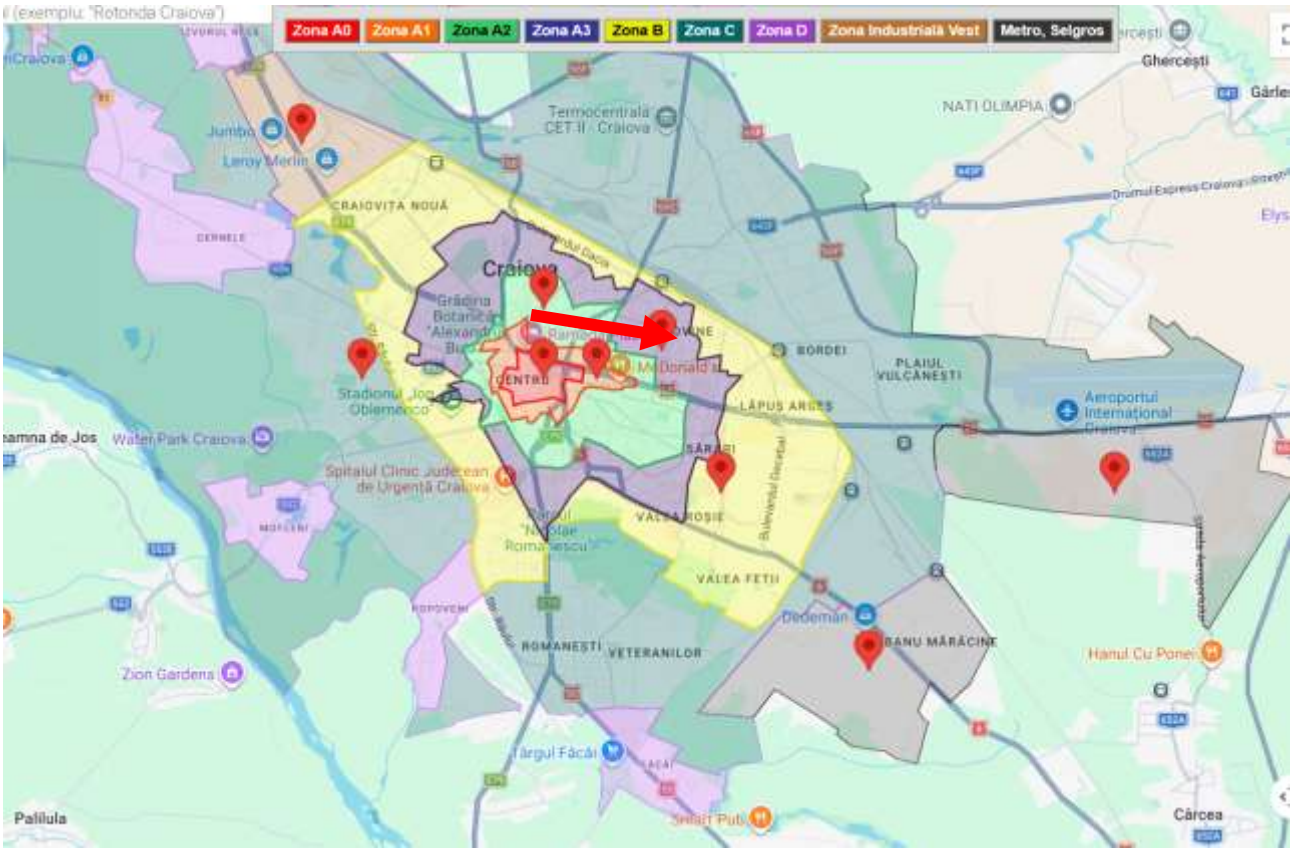
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

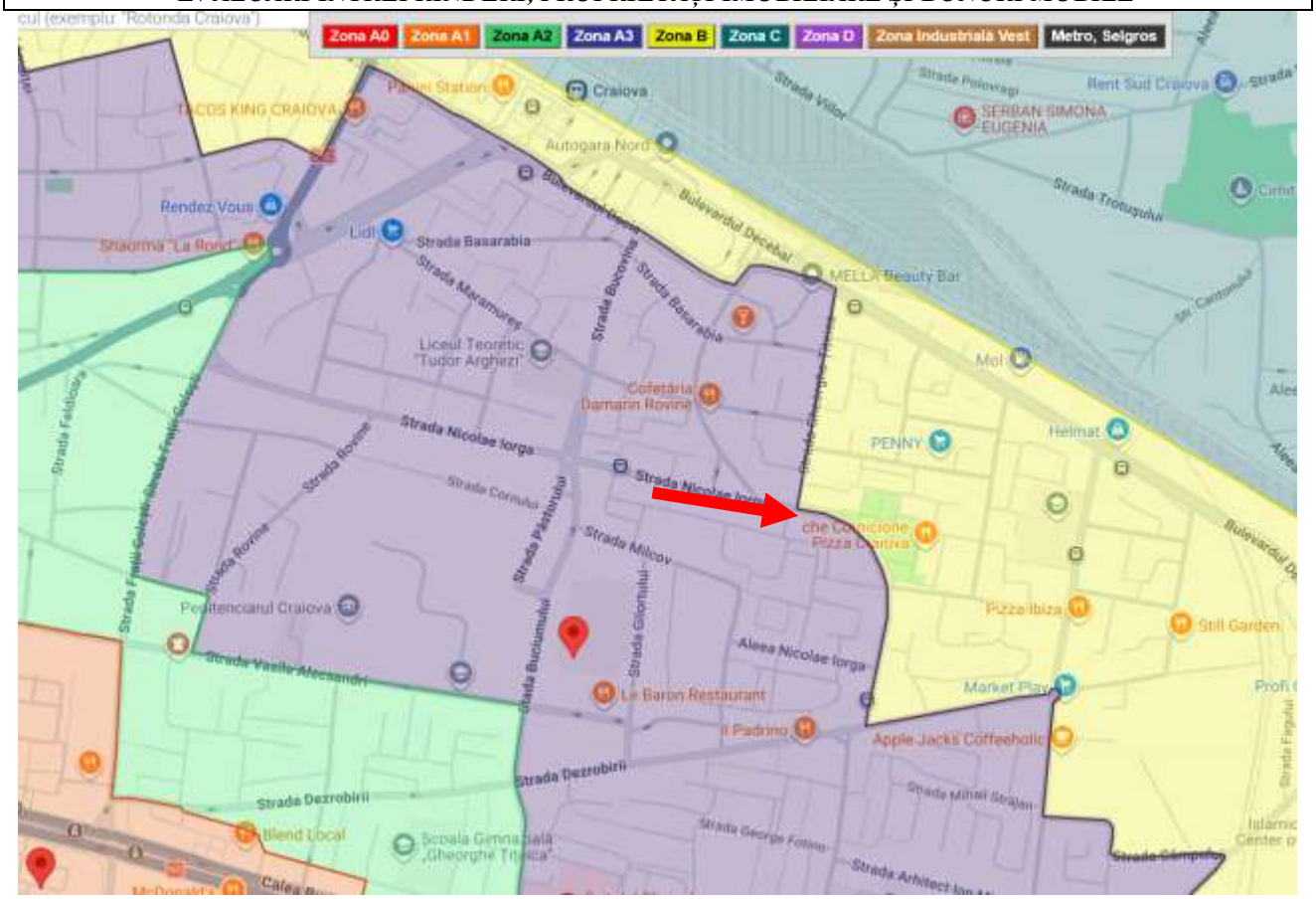
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Inspecția imobilului ce face obiectul evaluării, s-a facut de către evaluator în data de 13.10.2026, în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în Zona A3 a Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108A, fostă str. Bătrânilor , nr. 50, jud. Dolj





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

2.1.2. Descrierea proprietății imobiliare

Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 151,00 mp din acte și 151,00 mp din măsurători,
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 151,00 mp din acte și 151,00 mp din măsurători.
Nr. cad.	17500
Carte Funciară	17500 UAT Craiova
Zona de amplasament	Zona A3
Categoria de folosință	Teren intravilan curți constructii utilizat ca spații de parcare
Concluzii rezultate în urma inspecției	Terenul este asfaltat

Descriere construcții expropriate

Nu este cazul

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

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

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

Nivelul 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. Desi față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piată specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

Orice variante alternative de utilizare trebuie să fie:

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

Aceste criteri trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.
Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, estimarea valorii juste de despăgubire, în **conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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 investiții** *"Amenajare parcare-zona Poșta Rovine",* și atașate la prezentul raport, analiza Cele Mai Bune Utilizări nu este aplicabilă.

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

4.2.1. Devieri de la standarde

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. 472 din 24.09.2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova** privind declararea de utilitate publică și interes local pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare parcare-zona Poșta Rovine", conform art. 4 se aproba declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publicăde 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 Asociatiei Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77[1] alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.*

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

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

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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, v*aloarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare

Pentru dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, valoarea justă este valoarea de despăgubire și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit grila notarilor publici din anul 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 proprietăţii 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, dupa un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunostință 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 H.C.L. 472 din 24.09.2026*, 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 PREDINCEA DOINA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 151 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 151,00 mp din acte și 151,00 mp din măsurători.
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108A, fostă str. Bătrânilor , nr. 50, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	17500
Carte Funciară	17500
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026* (anexa A9)	1.450 lei/mp, (271,67 euro/mp) pentru teren
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**Teren: 218.950 lei, echivalent a 35.317,10 euro** (151 mp X 1.450 lei/mp = 218.950 lei, echivalent cu, 151 mp X 271,67 euro/mp = 35.317,10 euro)

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

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Deoarece evaluarea prezentată este realizată ținând cont de restrictiile legislative și permisivitatea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, nefolosirea abordărilor clasice de evaluare, valoarea estimată este raportată la grila Notarilor Publici valabila pe anul 2026.

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

Pentru evaluarea proprietății s-au parcus următoarele etape :

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

Valoarea justă de despăgubire în vederea exproprierii estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării, *identificat la poz. 2 din Anexa nr. 2, la H.C.L. 472 din 24.09.2026,* 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 PREDINCEA DOINA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 151 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 151,00 mp din acte și 151,00 mp din măsurători.
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108A, fostă str. Bătrânilor , nr. 50, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	17500
Carte Funciară	17500
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă*	1.450 lei/mp, (271,67 euro/mp) pentru teren

***începând cu anul 2026* (anexa A9)**	
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**Teren: 218.950 lei, echivalent a 35.317,10 euro** (151 mp X 1.450 lei/mp = 218.950 lei, echivalent cu, 151 mp X 271,67 euro/mp = 35.317,10 euro)

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

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

ANEXE

Anexa 1 Calcule

Anexa 2 Fotografii

Anexa 3 Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

Nume proprietar actual	Persoana fizică PREDINCEA DOINA
Imobil expropriat	Teren intravilan curți construcții, cu suprafața de 151 mp
Imobil actual din care face parte	Teren intravilan curți constructii, cu suprafața de 151,00 mp din acte și 151,00 mp din măsurători.
Adresa imobil	Mun. Craiova, Str. Nicolae Iorga, nr. 108A, fostă str. Bătrânilor , nr. 50, jud. Dolj
Zonare Craiova	Zona A3
Nr. cad.	17500
Carte Funciară	17500
UAT	Craiova
Valoarea unitara conform *Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabilă începând cu anul 2026* (anexa A9)	1.450 lei/mp, (271,67 euro/mp) pentru teren
Valoarea justă de despăgubire (în vederea exproprierii)	**Teren: 218.950 lei, echivalent a 35.317,10 euro** (151 mp X 1.450 lei/mp = 218.950 lei, echivalent cu, 151 mp X 271,67 euro/mp = 35.317,10 euro)

Anexa 2 Fotografii








Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 319199/2026
- H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, Plan de situație;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 472 din 24.09.2026, Lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare parcare-zona Poșta Rovine”;
- Extras de carte funciară informativă nr. 17500 UAT Craiova;
- Certificatul de urbanism nr 1176/12.06.2026
- 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”.

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A. I. Cuza, nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

ISO 9001 Certificat nr. 845C
ISO 27001 Certificat nr. 053SI

Direcţia Patrimoniu
Nr.319199/ .10.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr. 472/2026

Art.1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „Amenajare parcare-zona Poşta Rovine".

Art.2. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului de investiţii prevăzut la art.1, conform planului de situaţie prevăzut în anexa nr.1 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 „Achiziţie servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile aparţinând domeniului public şi/sau privat din municipiul Craiova", în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini, propunerea tehnică, obligaţiile asumate în contract, este necesară evaluarea imobilelor ce fac obiectul exproprierii, astfel cum sunt prevăzute în anexa 2 la această hotărâre la poziţiile 1 şi 2.

Mulţumim pentru colaborare !

Nume şi prenume	*Funcţia*	*Data*	*Semnătura*
Verificat: Gâlea Ionuţ Cristian	Director executiv	2026	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	2026	

Lista de difuzare a documentului:

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

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 472

privind declararea de utilitate publică şi interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „ Amenajare parcare-zona Poşta Rovine"

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 24.09.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.306283/2026, raportul nr.308290/2026 al Direcţiei Patrimoniu şi raportul de avizare nr.308447/2026 al Direcţiei Juridice, Asistenţă de Specialitate şi Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică şi interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „Amenajare parcare-zona Poşta Rovine" şi avizele nr.33/2026 al Comisiei I - Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea Domeniului, nr.29/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberă Iniţiativă şi Relaţii Internaţionale şi nr.37/2026 al Comisiei V-Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

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 naţional, judeţean si local şi 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 naţional, judeţean şi local;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c şi d, coroborat cu alin.6 lit.b şi alin.7 lit.k, art.139 alin.2, art.154 alin.1 şi art.196 alin.1 lit.a din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „Amenajare parcare-zona Poşta Rovine".

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

Art.3. Finanţarea expropierilor va fi suportată din bugetul de venituri şi cheltuieli al Municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiţii pentru anul 2026".

Art.4. Se aprobă declanşarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.

Art.5. Se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificaţi 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 cunoştinţa publică, prin afişare la sediul şi pe pagina proprie de internet a Primăriei Municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.

Art.9. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Craiova să emită dispoziţia de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local şi de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.

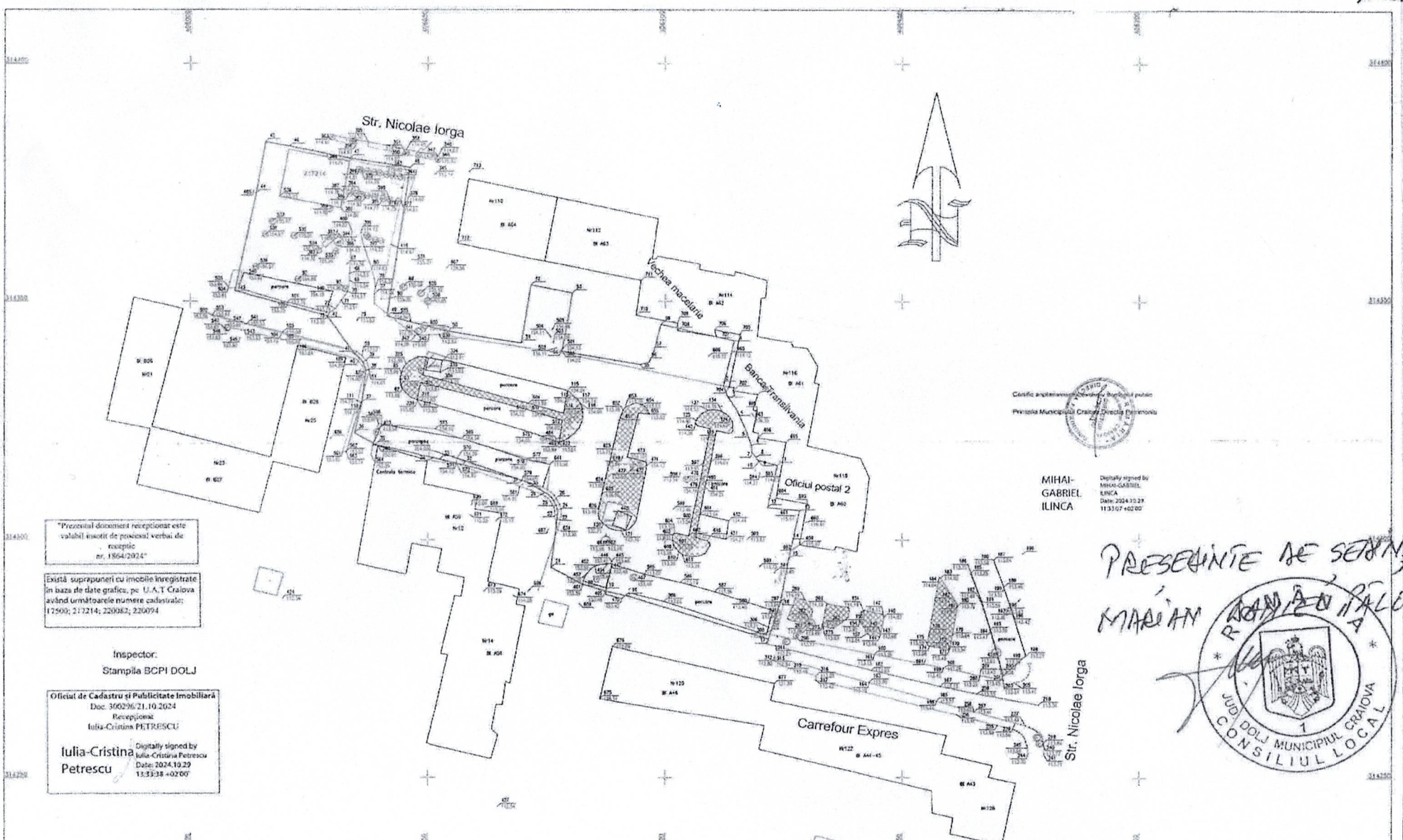
Art.10. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administraţie Publică Locală şi Relaţii cu Consiliul Local şi Direcţia Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Marian Daniel PĂLOIU

ROMÂNIA
JUD. DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL
1

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 472/2026



"Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1864/2024"

Există suprapuneri cu imobile înregistrate în baza de date grafica, pe U.A.T Craiova având următoarele numere cadastrale: 17500; 217214; 220082; 220094

Inspector:
Stampila BCPI DOLJ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Doc. 300296/21.10.2024
Recepționat
Iulia-Cristina PETRESCU
Iulia-Cristina Petrescu
Digitally signed by Iulia-Cristina Petrescu
Date: 2024.10.29 13:33:38 +02'00'

Consiliul Județean Dolj - Direcția Județeană pentru Cultură Dolj
Primăria Municipiului Craiova - Direcția Patrimoniu

MIHAI-GABRIEL ILINCA
Digitally signed by MIHAI-GABRIEL ILINCA
Date: 2024.10.29 11:31:07 +02'00'

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIAN RĂZVAN PALOIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL

SUPRAFATA TOTALA STUDIATA: 4726 mp

Executant: CERTIFICAT DE ILINCA MIHAI-GABRIEL	Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA	PLANSA NR. 1
AUTORIZARE Seria RO-B-[illegible] nr.[illegible] 2021 Ing. ILINCA MIHAI-GABRIEL	PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500	DENUMIREA LUCRARII: "AMENAJARE PARCARE-ZONA POSTA ROVINE (STUDIU DE FEZABILITATE) "

ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.472/2026

Lista propietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropiere al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare parcare-zona Poșta Rovine".

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
	1	2		3	4	5	6	7	8
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Nicolae Iorga, nr.108	Baciu Aurelia	Curți construcții	217214	217214	Teren în suprafață de 130mp și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Nicolae Iorga, nr.108A, fostă str. Bătrânilor, nr.50	Predincea Doina	Curți construcții	17500	-	Teren în suprafață de 151 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 68845 din 27.05.2014

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 541 din 27.05.2014

Ca urmare a cererii adresate de (1): BACIU AURELIA
cu domiciliul (2) în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul ____ sectorul ____, cod poștal -, Strada General Dr. Ion Cernatescu,
nr. ____, bl. A12, sc. 1, et. ____, ap. 7, telefon/fax ____,
email ____ înregistrată la nr. 68845 din 09/05/2014 .

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

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire pentru:

AMPLASARE CONSTRUCȚIE CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU COMERCIAL CU CARACTER PROVIZORIU, CU DURATA DE AMPLASARE 15 ANI ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN (L=30,00ML) (Sc=Sd=57,34mp; Su=53,06mp; sistem constructiv: fundații radier b.a. structură cadre metalice şi panouri termoizolante, stâlpi decorativi din lemn, acoperiş cu structura metalică cu învelitare din şindrilă bituminoasă tip Tegorola; Împrejmuire teren, L=30,00ml; sistem constructiv: stâlpi metalici cu plasă de sârmă-panou bordurat)
CONDIȚII: Construcția-spațiu comercial şi împrejmuirea vor respecta retragerea de 14,80ml din axul străzii Nicolae Iorga, conform planului de situație vizat spre neschimbare. Construcția va avea caracter provizoriu, va recpecta prevederile Regulamentului local aprobat cu H.C.L. nr.846/2013 şi va fi amplasată pe durata 15ani. Construcția se va desființa prin grija şi pe cheltuiala beneficiarului, în termenul precizat pe notificarea primită din partea Primăriei Municipiului Craiova, fără a solicita despăgubiri. Parcarea/gararea auto, pentru aprovizionare, nu va afecta circulația rutieră şi pietonală din zonă. Se vor respecta condițiile din avize/acorduri şi documentația tehnică în baza căreia se emite autorizatia de construire.

-pe imobilul - teren si construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul ____, sectorul ____, cod poștal -,
Strada Nicolae Iorga, nr. 108, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____
217214-
MUNICIPIUL
Cartea funciara (4) CRAIOVA /fişa bunului imobil ____ / nr. cadastral 217214.
-lucrări în valoare (5) de 10000 lei
-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executări lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. 11/2014 din ____,
a fost elaborată de B.I.A. OLIVIA CĂPRUCIU, DOLJ,
Municipiul CRAIOVA, satul ____, sectorul ____, cod poştal ____
Strada Madona Dudu, nr. 1, bl. 1-3-5, sc. 5, et P, ap. ____, respectiv de arh. OLIVIA CĂPRUCIU -arhitect/conductor arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr . 00022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea şi 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 şi acordurile obținute, precum şi 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 şi 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)-(15^1) din Legea nr. 50-1991 şi cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor şi 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 înştiințării 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 înstiințării 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 şi instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul teritorial in construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe şantier, în perfectă stare, autorizația de construire şi 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 şi 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, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecție şi să anunțe imediat emitentul autorizației, precum şi Direcția județeană pentru cultură, culte şi patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecție a mediului, potrivit normelor generale şi locale;
7. să transporte la **Rampa Ecologică Mofleni** materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de şantier 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 şi 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 şi 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 **12 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
Elena Riza

FP-40-03, ver 01

D. **Termenul de valabilitate al autorizației** este de **12 Luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Lia Olguta Vasilescu

SECRETAR,
Nicoleta Miulescu

ARHITECT ŞEF,
Gabriela Miereanu

Taxa de autorizare în valoare de **100** lei, a fost achitată conform
Chitanței nr. 24 5198975 -129-1092 din 09.05.2014
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului **DIRECT** la data de 28.05.2014 însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică -D.T., împreună cu avizele şi acordurile obținute, vizate spre neschimbare.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte 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,

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de **DIRECT** .

---

(1) Numele si prenumele solicitantului
(2) Adresa solicitantului
(3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum şi alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.
(4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fişa bunului imobil, după caz
(5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfăşurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții şi instalații aferente din avizul general al investiției
(6) Se completeaza cu denumirea/titlul, nr. şi data elaborării documentației, precum şi celelalte elemente de identificare.

ŞEF SERVICIU
Mariana Liliana Fugaru

ÎNTOCMIT
Elena Riza

FP-40-03, ver 01

ROMÂNIA
JUDEŢUL DOLJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 200896 din 12.06.2026

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1476 din 12.06.2026

În scopul : Amenajare parcare - zonă Poştă Rovine

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR LIA OLGUȚA VASILESCU REPREZENTANT LEGAL PRIN DIRECTOR EXECUTIV OANA NEMTEANU, cu **domiciliul** în judeţul **Dolj** , **Municipiul Craiova**, satul - , cod poştal _____, _____ **A I CUZA**, nr. **7** bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fax - , e-mail înregistrată la nr. **200896** din **05.06.2026**,
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul **Dolj** , **Municipiul Craiova**, satul - , sector - cod poştal - , **Strada Nicolae Iorga**, nr. - bl. - sc. - et. - ap. - sau înscris în C.F. UAT Craiova , nr. **217214** , numărul topografic al parcelei _____ sau identificat prin(3) plan de situaţie, număr cadastral:

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism _____ faza **PUG** , aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. **23/2000, 554/2023/** _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrarilor de construcţii, cu modificarile şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren intravilan apartinand domeniului public al Municipiului Craiova - conf. H.G. 141/2008 poz. 2615 - parcare auto 1025 zona blocuri A62, A46, A59 si zone verzi respectiv - se intabuleza drept de proprietate dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 cu S.= 130 mp si nr. cad. 217214 a numitei Baciu Aurelia. Proprietati particulare conf. documentatiilor cadastrale pt. care au fost atribuite nr. cad. proviziriu 17500 pt. S.=151,00 mp si nr. cad. provizoriu 17501 pt. s. = 92,00 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuală a terenului - curţi construcţii
Destinaţia după P.U.G. - zona locuinte colective si circulatii carosabile
Suprafata terenului - 4726,00 mp din acte si din masuratori

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 si prelungire valabilitate cu H.C.L. nr. 554/2023 - U.T.R. LI6 amplasamentul este situat in zona locuinte colective, regim inaltime P+3-10, P.O.T. max. = 20%, C.U.T. max. = 2,20. Functiunile complementare admise sunt: institutii publice si servicii; spatii verzi amenajate; accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje; retele tehnico-edilitare si constructii aferente. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
Se propune - amenajare parcare - zona Posta Rovine - (SF) zona blocuri A62, A46, A59 si zone verzi.
Conditii: Se va prezenta situatia existenta si propusa pe suport topo vizat de O.C.P.I. cu pozitionarea constructiilor invecinate, regimul de inaltime, functiunea si distanta pana la acestea. In conditiile in care solutia aleasa va afecta proprietati private se va declansa procedura de expropiere de cauza de utilitate publica iar acestea se pot face doar dupa declararea cauzei de utilitate publica si exproprierea imobilelor conform legislatiei in vigoare.
Prezentati: Titlu de proprietate in copie cu originalul; Referatele de verificare a proiectului la exigentele stabilite de proiectant. Se vor respecta dispozitiile art. 14, 15 si 17 din Legea nr. 372/2005 modificata. Situaţia existentă si propusă cu simulare foto.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat, in scopul declarat pentru:
Amenajare parcare - zonă Poştă Rovine

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agenţia pentru Protecţia Mediului Craiova, Str. Petru Rareş, Nr. 1

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

ÎNTOCMIT
Elena Daniela Rosu

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:
a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentaţia 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/autorizaţia administratorului drumului pentru branşamente/racorduri excutate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☒ Alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia
☐ Canalizare - Compania de Apa Oltenia
☒ Gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele
☒ Alimentare cu energie electrică - CEZ - Distributie Energie Oltenia
☐Alimentare cu energie termica - SC Termo Urban Craiova SRL
☐S.C. CONPET
☐S.N.P. PETROM
☐Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectati de functiune
☐Telefonizare - Orange Romania Cominications SA
☐ Salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL
☒ Transport urban - RAT Craiova
☐ Politia Rutiera
☐ Prime Telecom

Alte avize/acorduri
☐STGN Medias
☐SNGN Romgaz Ploiesti - DEPOGAZ Ploiesti S.R.L.
☐Transelectrica
☐S.C. Flash Lightning Services S.A.
☐TERMOELECTRICA
☒ Societatea Electrocentrale Craiova 2
☐RCS&RDS

d.2) Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3) avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :
Comisia de Sistematizare a Circulatiei Rutiere si Pietonale din cadrul P.M.C.

d.4) studii de specialitate :
Studiu geotehnic; Studiu de circulatie în incinta şi în zona; Studiu privind fezabilitatea din p.d.v. tehnic, economic si al mediului inconjurator a utilizarii sistemelor alternative de inalta eficienta conf. Legii nr. 372/2005 modificata.

e) ☒ Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia 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 Olguţa Vasilescu

SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

PT. ARHITECT SEF,
Monica Marin

Achitat taxa de **0,00** lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de 15.06.2026

PT. SEF SERVICIU,

Ştefan Florescu

ÎNTOCMIT
Elena Daniela Rosu

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

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

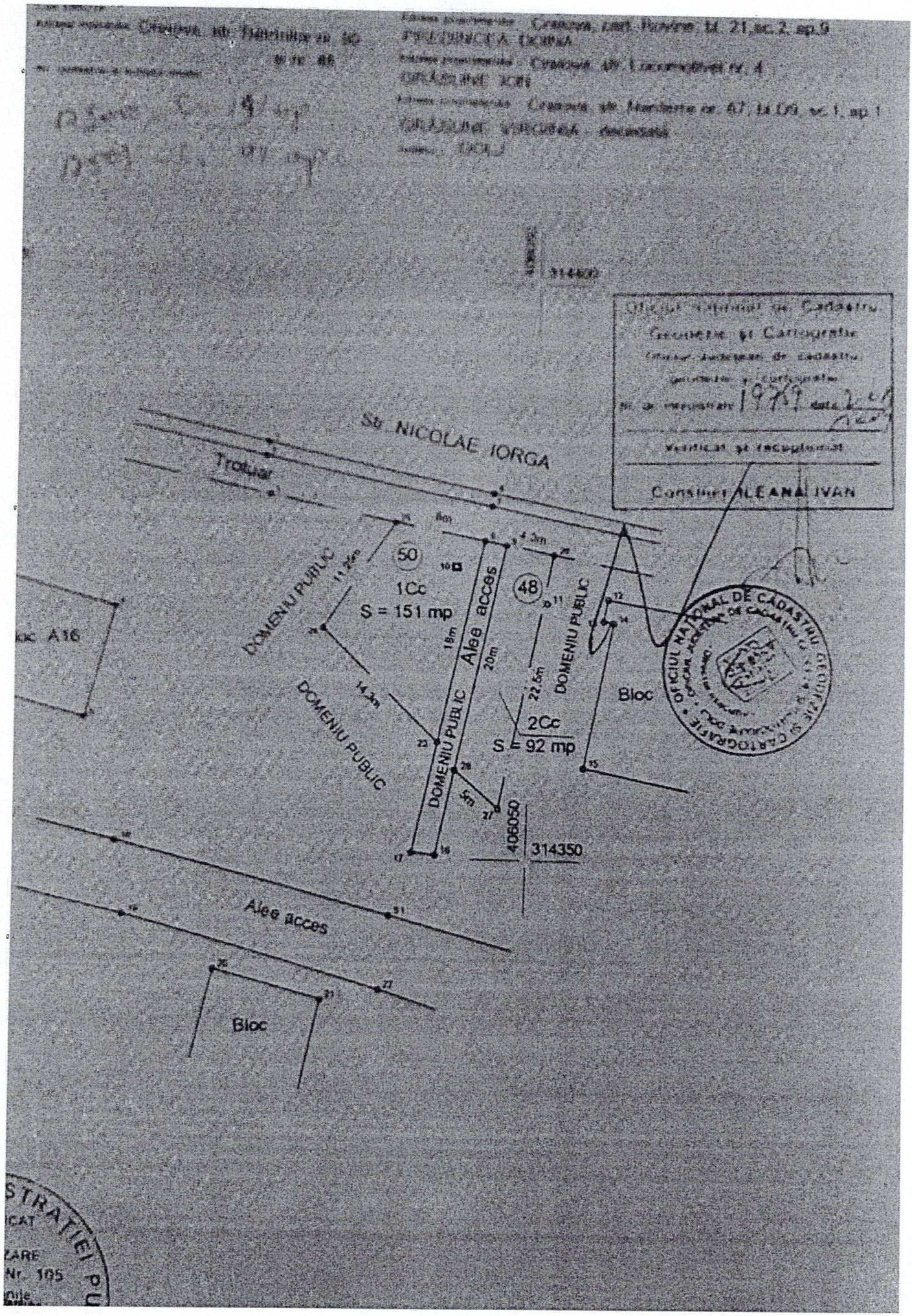
de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT SEF

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poştă.


Str. NICOLAE IORGA
Trotuar
50
1Cc
S = 151 mp
48
2Cc
S = 92 mp
DOMENIU PUBLIC
Alee acces
20m
18m
Bloc
A16
314400
406050
314350
Alee acces
Bloc
Consiliul JUDEȚEAN IVAN
OFICIUL NAȚIONAL DE CADASTRU GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE

SCHITA

Anexă la Ordinul Prefectului Dolj

nr. 454 / 06.10.2000

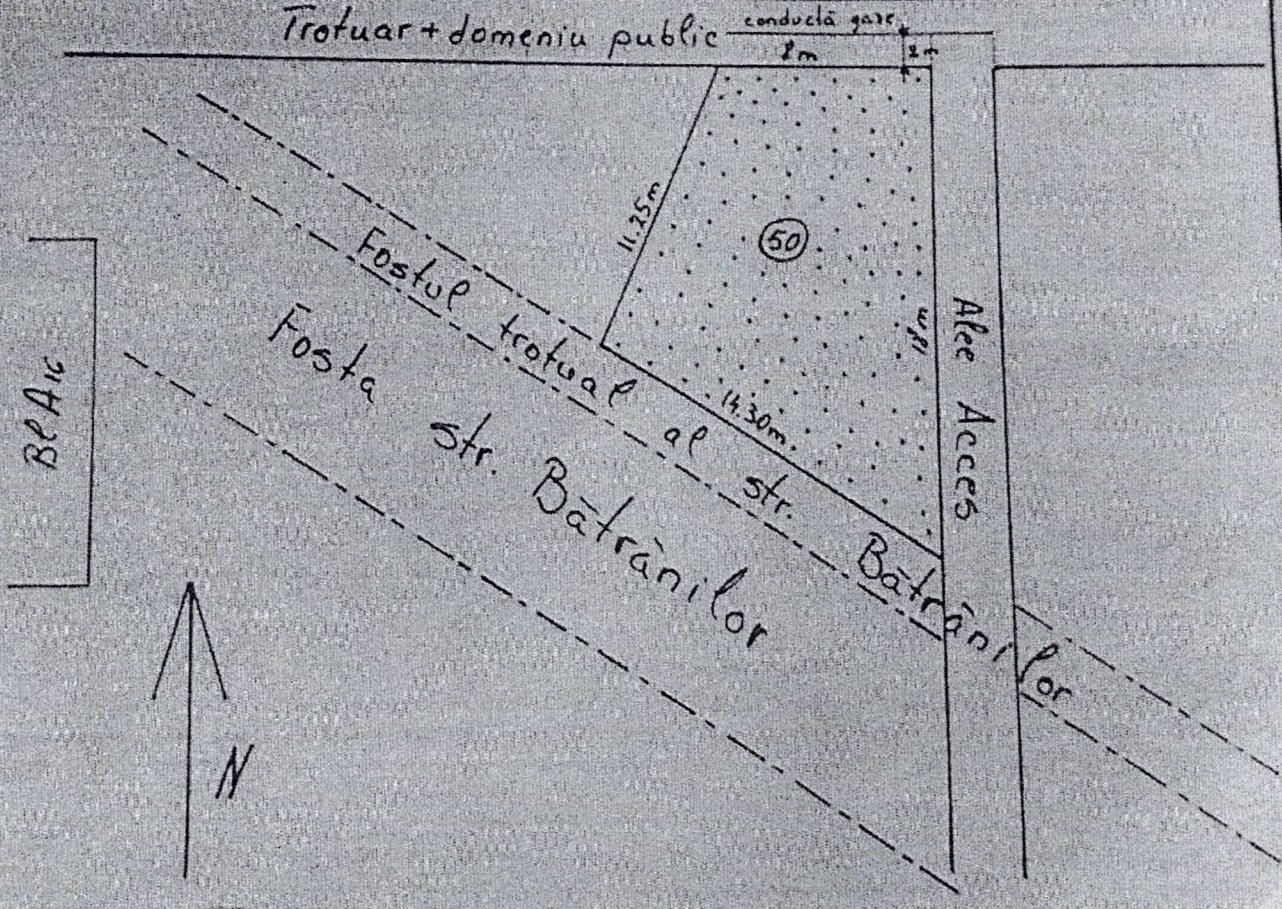
Proprietar: Predincea Maria și Predincea Doina.

Adresa: Str. Bătrânilor Nr. 50

Suprafața: 153 mp

Scara: 1:250

	VECINĂTĂȚI
NORD	Str. Nicolae Iorga.
EST	Domeniu Public
SUD	Domeniu Public
VEST	Domeniu Public



Comisia municipală de aplicare a Legii nr.18/1991 - republicată

PREȘEDINTE
PRIMAR,
ing. Vasile Bulucea

SECRETAR,
Nicoleta Minlescu

MEMBRII,

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	independente
	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, magazii, 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 valoare finala cu 50% din valoarea spatiilor comerciale independente
Pentru subsoluri neamenajate, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adaposturi civile valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale independente ,nu includ terenul ocupat de constructie.
In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa A8.
Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 20%
Pentru imobilele construite in perioada anilor 1977-1990 se va reduce valoarea finala cu 10 %
* Localitatile limitrofe orasului Craiova au fost considerate: Carcea, Malu Mare, Podari (exceptie satului Livezi si Gura Vaii),Bucovat (sat resedinta si Leamna de Jos) Pielesti (sat de resedinta), Ghercesti (sat de resedinta), Isalnita (sat de resedinta)

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri), adaposturi civile, valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata utila
*** Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.**

Municipiul Craiova ANEXA A9

Strict pentru uzul birourilor notariale

Case fara teren inclusiv anexe si garaje independente **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 valoare anexelor gospodaresti.

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.

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

NOTA:
Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 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 situaţia cand pe planurile de amplasament nu este trecută suprafaţa utila ci numai suprafaţa construită, se va determina suprafaţa construita desfăşurată prin inmulţirea suprafeţei 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 Vaii),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 aneza Z

*** Valoarea dezmembramintelor 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%

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 472

privind declararea de utilitate publică şi interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „ Amenajare parcare-zona Poşta Rovine"

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 24.09.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.306283/2026, raportul nr.308290/2026 al Direcţiei Patrimoniu şi raportul de avizare nr.308447/2026 al Direcţiei Juridice, Asistenţă de Specialitate şi Contencios Administrativ prin care se propune declararea de utilitate publică şi interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „Amenajare parcare-zona Poşta Rovine" şi avizele nr.33/2026 al Comisiei I - Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea Domeniului, nr.29/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberã Iniţiativã şi Relaţii Internaţionale şi nr.37/2026 al Comisiei V-Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

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 naţional, judeţean si local şi 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 naţional, judeţean şi local;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c şi d, coroborat cu alin.6 lit.b şi alin.7 lit.k, art.139 alin.2, art.154 alin.1 şi art.196 alin.1 lit.a din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local a lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiţii „Amenajare parcare-zona Poşta Rovine".

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

Art.3. Finanţarea expropierilor va fi suportată din bugetul de venituri şi cheltuieli al Municipiului Craiova, fiind cuprinsă în „Programul de investiţii pentru anul 2026".

Art.4. Se aprobă declanşarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.2.

Art.5. Se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificaţi 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 cunoştinţa publică, prin afişare la sediul şi pe pagina proprie de internet a Primăriei Municipiului Craiova, www.primariacraiova.ro, potrivit legii.

Art.9. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Craiova să emită dispoziţia de expropriere pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local şi de numire a comisiei de verificare a dosarelor de expropriere.

Art.10. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administraţie Publică Locală şi Relaţii cu Consiliul Local şi Direcţia Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Marian Daniel PĂLOIU

ROMÂNIA
JUD. DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL
1

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 472/2026



"Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1864/2024"

Există suprapuneri cu imobile înregistrate în baza de date grafica, pe U.A.T Craiova având următoarele numere cadastrale: 17500; 217214; 220082; 220094

Inspector:

Stampila BCPI DOLJ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Doc. 300296/21.10.2024
Recepționat
Iulia-Cristina PETRESCU

Iulia-Cristina Petrescu
Digitally signed by Iulia-Cristina Petrescu
Date: 2024.10.29 13:33:38 +02'00'

Certific anplasamentul imobilului domeniul public
Primaria Municipiului Craiova Directia Patrimoniu

MIHAI-GABRIEL ILINCA
Digitally signed by MIHAI-GABRIEL ILINCA
Date: 2024.10.29 11:33:07 +02'00'

SUPRAFATA TOTALA STUDIATA: 4726 mp

Executant: PFA ILINCA MIHAI-GABRIEL	Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA	PLANSA NR. 1
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-2 Nr.3634914.4.0.2023 ing. ILINCA MIHAI-GABRIEL	PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500 Sistem de proiectie "STEREO70"	DENUMIREA LUCRARII: "AMENAJARE PARCARE-ZONA POSTA ROVINE (STUDIU DE FEZABILITATE) "

ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR.472/2026

Lista propietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropiere al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare parcare-zona Poșta Rovine”.

Nr crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Adresă imobil expropriat	Nume Proprietar	Categoria de folosință	Nr Cadastral	Nr. Carte Funciară	Suprafața expropiată	Valoarea despăgubirilor
	1	2		3	4	5	6	7	8
1	Dolj	Mun. Craiova	Str. Nicolae Iorga, nr.108	Baciu Aurelia	Curți construcții	217214	217214	Teren în suprafață de 130mp și construcția cu caracter provizoriu având suprafața construită de 57,34 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare
2	Dolj	Mun. Craiova	Str. Nicolae Iorga, nr.108A, fostă str. Bătrânilor, nr.50	Predincea Doina	Curți construcții	17500	-	Teren în suprafață de 151 mp	Se va stabili ulterior în baza unui raport de evaluare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU