



"FLUIDIZAREA TRAFICULUI PRIN REALIZAREA UNEI CENTURI OCOLITOARE ÎNTRE DJ 673 ȘI DJ 674"

CONTRACT NR. 2298/25.11.2025

PROIECT Nr. 64/2025

RAPORT EVALUARE *UAT TURCENI, JUDEȚUL GORJ*





"FLUIDIZAREA TRAFICULUI PRIN REALIZAREA UNEI CENTURI OCOLITOARE ÎNTRE DJ 673 ȘI DJ 674"

Contractul de lucrari nr: 2298/25.11.2025

IANUARIE 2026

Acest memoriu conține o serie de 18 pagini,

inclusiv anexe 17 pagini



CUPRINS

1	CERTIFICARE	4
2	SINTEZA EVALUĂRII	5
2.1	OBIECTUL EVALUĂRII	5
2.2	BENEFICIARUL RAPORTULUI	5
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	5
2.4	BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.5	DATA EVALUĂRII	6
2.6	MONEDA ÎN CARE ESTE EXPRIMATĂ VALOAREA	6
3	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
3.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	7
3.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	7
3.3	SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII	7
3.4	DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT ȘI VALOAREA ESTIMATĂ	7
3.5	DATA EVALUĂRII	8
3.6	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	8
3.7	DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU STANDARDELE DE EVALUARE	8
3.8	MONEDA ÎN CARE ESTE EXPRIMATĂ VALOAREA	8
3.9	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
3.10	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
3.11	PROBLEME DE MEDIU	9
4	PREZENTAREA DATELOR	10
4.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII	10
4.2	DATE ZONĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	10
5	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
5.1	ANALIZA ZONEI	12
5.2	CEREREA	13
5.3	OFERTA COMPETITIVĂ	13
5.4	ECHILIBRUL PIETEI	13
6	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
7	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
	ESTIMAREA VALORII DESPĂGUBIRII	15
8	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	17
9	ANEXE	19



Nr. 2587/08.01.2026

Prezentul raport de evaluare s-a elaborat pentru estimarea valorii despăgubirii pentru imobilele care constituie coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică de interes local "Fluidizarea traficului prin realizarea unei centuri ocolitoare între DJ673 și DJ 674", UAT Turceni, jud. Gorj, în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare raport care constituie baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Pentru întocmirea prezentului raport în conformitate cu legile mai sus amintite, am utilizat "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2026". Informațiile despre imobilele evaluate au fost preluate din documentația tehnică și cadastrală întocmită. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și în consecință, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Scopul acestui raport de evaluare îl reprezintă calculul valorii despăgubirilor pentru proprietățile imobiliare expropriate, în conformitate cu prevederile legii 255/2010. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită. Raportul va fi valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai în scopul prezentat anterior. În vederea respectării Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, raportul reprezintă o deviere de la Standardele de Evaluare 2025.

Având în vedere cele exprimate, prezentăm mai jos valoarea despăgubirii pentru imobilele care fac obiectul prezentului raport, calculată în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare:

253.446 LEI echivalent 49.823 EUR

Valoarea se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o data ulterioară.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
expert tehnic judiciar
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR





1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele, opinii și concluzii personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație. De asemenea, certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. La elaborarea prezentului raport a participat doar personal specializat, membrii ANEVAR.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar





2 Sinteza evaluării

2.1 Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenurile situate în intravilan și extravilan, precum și clădirile afectate incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică de interes local “Fluidizarea traficului prin realizarea unei centuri ocolitoare între DJ 673 și DJ 674”, UAT Turceni, jud. Gorj, conform Listelor 1A și 5A.

2.2 Beneficiarul raportului

Acest raport se adresează UAT Orașul Turceni, județul Gorj, în calitate de destinatar și S.C. ICON DEVELOPMENT & MAINTENANCE SRL, în calitate de client.

2.3 Scopul evaluării

Scopul final al raportului este estimarea valorii despăgubirii a imobilelor necesar a fi expropriate conform legii 255/2010, actualizată, pentru execuția lucrării de utilitate publică de interes local “Fluidizarea traficului prin realizarea unei centuri ocolitoare între DJ 673 și DJ 674”, UAT Turceni, jud. Gorj.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care exprimă, în fapt, o calitate a bunului. Valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare, reprezintă “suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un compărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Conform scopului prezentat, în prezentul raport s-a urmărit estimarea valorii despăgubirilor la momentul efectuării lucrării și în condițiile Legii 255/2010 actualizată, modificată și completată prin Legea 233/2018 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. În consecință, nu este respectată în totalitate definiția valorii de piață, ceea ce duce la modificarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare o valoare specială a imobilelor.

Valoarea specială este o sumă de bani care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un anumit cumpărător special; acest tip de valoare poate fi exprimată atunci când un activ are caracteristici (fizice, economice sau juridice) care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție sau subiectivă.

Valoarea despăgubirii reprezintă o valoare special definită, conform art. 26 din legea 33/1994, astfel: „Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se tranzacționează, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia”.

Legea 255/2010 prevede următoarele:

Art. 5. - (1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-



economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de prefezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

Art.11 alin (8)

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Art. 22. - (1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

2.5 Data evaluării

Prezentul raport a fost realizat în data de 08.01.2026.

2.6 Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării destinatarului, opinia evaluării va fi prezentată atât în LEI, cât și în EUR; potrivit cursului afișat de BNR, la data evaluării 1 EUR = 5,0871 LEI.



3 Termenii de referință ai evaluării

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este realizat de evaluator autorizat EPI – Simona Crenguța Pacioagă, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 14936.

Evaluatorul certifică faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, putând oferi o evaluare obiectivă și imparțială asupra valorii. La data elaborării, evaluatorul care semnează raportul este membru ANEVAR, specializarea “Evaluarea proprietăților imobiliare”, are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și deține un doctorat în domeniul Finanțe - Evaluarea activelor financiare. Informațiile privind calificarea evaluatorului au fost aduse la cunoștința clientului.

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Această lucrare se adresează UAT Orașul Turceni, județul Gorj, în calitate de destinatar și s-a realizat în baza contractului încheiat cu clientul S.C. ICON DEVELOPMENT & MAINTENANCE SRL.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar clientului, destinatarului și persoanelor desemnate de acesta, doar cu scopul menționat, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

3.3 Scopul și utilizarea evaluării

Raportul urmărește o analiză a imobilelor evaluate, având ca scop estimarea valorii despăgubirii a imobilelor necesar a fi expropriate conform legii 255/2010, actualizată, pentru execuția lucrării de utilitate publică de interes local “Fluidizarea traficului prin realizarea unei centuri ocolitoare între DJ 673 și DJ 674”, UAT Turceni, jud. Gorj. Pentru orice alt scop proprietatea poate avea o altă valoare. Valoarea este valabilă la data întocmirii raportului.

3.4 Dreptul de proprietate evaluat și valoarea estimată

În concordanță cu scopul lucrării, dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate asupra imobilelor. Estimarea valorii despăgubirii a avut în vedere “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2026” publicat de Camera Notarilor Publici Craiova. În Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local se precizează faptul că:

“Art. 5. al. (1). În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art.1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2, alin.(2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferentă, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici și termenul în care acestea se vizează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.”

Art. 8, alin. (1) din Normele de aplicare a legii 255/2010 publicate în 2011 prevede faptul că: “Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietății imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor



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

3.5 Data evaluării

Evaluarea imobilelor s-a realizat la data de 08.01.2026, dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile estimate de evaluator.

3.6 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate informațiile primite de la client, precum și o serie de documente oficiale:

- “Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2026” publicat de Camera Notarilor Publici Craiova.
- Informații de natură juridică privind imobilele care constituie coridorul pentru execuția lucrării de utilitate publică de interes local “Fluidizarea traficului prin realizarea unei centuri ocolitoare între DJ 673 și DJ 674”, UAT Turceni, jud. Gorj: plan de amplasament și delimitare a coridorului de expropriere și lista imobilelor care constituie coridorul;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării de obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010;
- Analiza pieței specifice: analize preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc); studii statistice, evoluția pieței specific, informații existente în baza de date a evaluatorului;

3.7 Declararea conformității cu Standardele de Evaluare

În vederea respectării Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, raportul reprezintă o deviere de la Standardele de Evaluare 2025. Nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii. Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

3.8 Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării destinatarului, opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data evaluării, cursul de schimb fiind 1 EUR = 5,0871 LEI.

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu o serie de ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea lucrării sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile conținute în documentația cadastrală furnizată de ROAD SURVEY SRL. Evaluatorul nu a realizat măsurători ale bunurilor evaluate, dimensiunile acestora fiind preluate din lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere; evaluatorul nu are calificarea necesară validării acestor documentații. Toate planurile de situație, schițele, planurile construcțiilor puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție actele de proprietate ale imobilelor evaluate;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;



- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării și estimării valorii exprimate;
- Valoarea specială estimată este valabilă la data evaluării și în condițiile valabilității Studiilor de piață privind valorile minime ale imobilelor publicate de Camerele Notarilor Publici.
- Valoarea estimată în acest raport nu reprezintă valoarea de piață/valoarea justă sau alt tip al valorii definit în Standardele de evaluare a bunurilor, în acest context, pentru a respecta prevederile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, prezenta lucrare s-a întocmit cu o deviere de la aceste Standarde.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodologiei de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Evaluatorul a presupus ca imobilele analizate se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra proprietății imobiliare, efectuând doar o inspecție vizuală parțială și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea;
- Nu s-au putut face investigații asupra componentelor ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus că starea tehnică a acestor părți este conformă cu vechimea lor, în condițiile unei utilizări raționale;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului, destinatarului și al persoanelor desemnate. Înainte ca acest raport de evaluare, sau orice parte din acesta, să fie reprodus, menționat în orice alt document, sau conținutul acestuia dezvăluit unei terțe persoane, se va obține mai întâi aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la forma și contextul publicării sau dezvăluirii respective.

3.11 Probleme de mediu

Evaluatorul nu i s-a cerut să investigheze potențialul de contaminare a proprietății; prin urmare, presupunem că, dacă s-ar face investigații, nu s-ar descoperi nimic care să afecteze valoarea acesteia. Evaluatorul nu a efectuat nicio investigație relativ la folosirea anterioară a proprietății, pentru a stabili dacă aceasta prezintă potențial de contaminare și, presupunem deci, că nu există asemenea potențial. Altfel, valoarea proprietății poate fi afectată în sensul diminuării cu o valoare nespecificată.



4 Prezentaarea datelor

4.1 Identificarea proprietății

Proprietățile supuse evaluării sunt reprezentate de terenurile intravilane și extravilane, precum și clădirile afectate, incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică de interes local "Fluidizarea traficului prin realizarea unei centuri ocolitoare între DJ 673 și DJ 674", UAT Turceni, jud. Gorj, conform Listelor 1A și 5A.

4.2 Date zonă, vecinătăți și amplasare

Imobilele evaluate sunt amplasate în intravilanul și extravilanul localității Turceni, din partea de nord, în zona blocurilor și a Spitalului Orășenesc Turceni. Zona de amplasare a proprietăților este mediană, în vecinătate regăsim construcții rezidențiale, terenuri libere și prezintă un interes moderat în rândul cumpărătorilor. Gradul de construire al zonei este moderat. Potențialii cumpărători de imobile similare în zonă sunt reprezentați în majoritate de localnici, persoane fizice, aceștia fiind interesați de achiziționarea de terenuri pentru construirea de locuințe sau dezvoltarea de proiecte industrial – comerciale. În zonă, la o distanță de câțiva zeci de metri regăsim rețelele publice de utilități.

Toate informațiile necesare despre proprietăți au fost preluate din lista de imobile care constituie coridorul de expropriere.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție integral documente de proprietate pentru toate proprietățile evaluate. Terenurile au categoria de folosință arabil (A), vie (V) și curți construcții (CC). Proiectul afectează și construcții (anexe din metal și beton, garaje metalice) conform Listei 5A. Majoritatea sunt edificate înainte de 1990 și prezintă un grad mediu sau mare de uzură. Construcția de la poziția 13, care este o anexă din beton în suprafață de 5 mp, este o ruină.





5 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară din România a cunoscut o dinamică general pozitivă în primele luni ale anului 2025, cu performanțe puternice în diverse sectoare, în ciuda provocărilor economice globale, continuând trendul anului trecut când, investițiile în imobiliare comerciale au atins până la jumătatea anului 419 milioane de euro, mai mult decât dublu față de 167 de milioane de euro înregistrate în aceeași perioadă a anului 2023. Sectoarele industriale și logistice au continuat să crească, susținute de proiectele de infrastructură și tendințele de nearshoring, cu 800.000 de metri pătrați de spații în diverse etape de construcție. Cu toate acestea, cererea de închiriere în aceste zone a înregistrat o scădere ușoară din cauza dificultății încheierii unor contracte mari. Sectorul comercial a avut însă o creștere susținută de extinderea comercianților de masă și cu amănuntul, stimulată și de creșterea salariilor cu 12-13 procente peste inflație. În topul dezvoltărilor s-au remarcat municipiile Cluj Napoca și Timișoara care au beneficiat de importante investiții în infrastructură.

Potrivit Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), în primele 7 luni ale anului, s-au înregistrat peste 90.000 tranzacții, aproape de nivelul anului anterior.

Dintre județele cu cele mai multe tranzacții înregistrate, amintim Constanța (+25%), cu aproape 6.000 de tranzacții, Cluj (+14,1%), cu aprox 5.800 de tranzacții, și Ilfov, care a raportat peste 5.000 de tranzacții (7,8%).

În capitală, s-au tranzacționat aprox 26.000 de tranzacții în primele șapte luni, ceea ce reprezintă o scădere de peste 6% comparativ cu perioada similară a anului trecut. O scădere mai mare s-a înregistrat în Brașov (-7,9%, 4.500 de tranzacții), în timp ce Timiș a raportat aprox 5.500 de tranzacții, cu 2,5% mai puține.

Sectorul rezidențial a înregistrat o evoluție mixtă. În luna iunie 2025, prețul mediu pe metru pătrat pentru apartamentele noi a fost de 1.893 euro, iar pentru cele vechi de 2.297 euro, conform website-ului Storia.ro. La nivelul locuințelor noi, creșterea interesului cumpărătorului, determinată de creșterea puterii de cumpărare și de reducerile ratelor dobânzilor băncii centrale, s-a confruntat cu ofertă mai redusă pe fondul reducerii autorizațiilor de construcție. Acest dezechilibru a contribuit la creșterea prețurilor locuințelor.

Piața apartamentelor a prezentat în 2025 tendințe diferite în principalele sale orașe, reflectând dinamica economică regională și cererea de locuințe:

Pe piața imobiliară din București, în 2025, se preconizează continuarea creșterii prețurilor la vânzare și a ratelor de chirie, deși într-un ritm mai lent, stimulată de dobânzile bancare în relaxare, dar cu standarde de creditare stricte. Se observă o creștere a interesului pentru locuințele verzi și eficientizate energetic, iar investițiile în proiecte rezidențiale noi, în special premium, rămân importante. Factorii politici și economici globali și locali rămân influenți, alături de cererea continuă. În București, în martie 2025, prețul mediu cumulat pentru apartamentele noi și vechi a fost de 1.963 euro pe metru pătrat, în creștere cu 9% față de martie 2024. În sectorul 4 al capitalei, cele mai ieftine apartamente se vând cu aproximativ 1.462 euro pe metru pătrat, în timp ce în sectorul 1, cele mai scumpe ajung la 2.524 euro pe metru pătrat (sfin.ro).

La Timișoara, Iași sau Brașov s-au putut observa de asemenea trenduri pozitive. Timișoara a avut un randament mediu de aprox 5%, reflectând cererea în creștere. Brașovul a beneficiat de dezvoltarea infrastructurii, inclusiv a aeroportului său, stimulând atât imobiliare rezidențiale, cât și cele legate de turism.

În Timișoara, prețul mediu pentru imobilele rezidențiale noi a fost de 1.874 euro/mp, față de 1.777 euro/mp în cazul celor vechi. Constanța înregistrează un preț mediu pe metru pătrat de 1.908 euro în cazul locuințelor noi și 1.975 euro/mp pentru cele vechi, în timp ce în Brașov, apartamentele noi s-au tranzacționat cu 2.197 euro/mp pentru apartamentele noi, respectiv 2.205 euro/mp pentru cele vechi.

În 2025, piața imobiliară din Cluj-Napoca, ca și cea din România, a fost influențată de o cerere susținută, menținând o tendință de creștere a prețurilor de vânzare și a chiriilor, deși într-un ritm mai moderat comparativ cu anul precedent, influențată de factori economici și politici. Creșterea investițiilor în proiecte rezidențiale noi și un context economic imprevizibil sunt factori cheie care modelează piața. Prețul mediu al



apartamentelor noi (3.116 euro/mp) a fost, în luna mai, ușor mai redus comparativ cu cele vechi (3.124 euro/mp).

Timișoara nu a înregistrat modificări ale preferințelor cumpărătorilor în ceea ce privește cartierele orașelor, pe primul fiind situată zona centrală - Piața Unirii cu un preț de aproximativ 2200-2700 de euro pe mp, urmat de zonele Bălcescu, și Take Ionescu, care au ajuns la un preț de 1700-2000 euro pe metru pătrat pentru un apartament. Aceste zone sunt urmate de către zona Complexului studențesc, zona Stadionului, cartierul Dacia - Circumvalațiunii și zona Torontalului care au înregistrat prețuri medii de aprox. 1700 eur/mp.

Durata medie de vânzare a unui imobil este diferită în fiecare oraș, capitala înregistrând cea mai mică perioadă de expunere pe piață, cu o durată medie de 30-35 de zile, celelalte orașe din țară având o perioadă medie de vânzare mai mare, ca de exemplu cca 40-45 de zile în Iași, 25-30 de zile în Brașov. Creșteri s-au înregistrat și în ceea ce privește procentul de negociere a prețurilor de vânzare, municipiile Brașov și Constanța având o marjă de negociere de 5%; o creștere a flexibilității vânzătorilor a avut loc și în capitală, unde marja de negociere a ajuns la puțin sub 3%. La polul opus, în Iași și Timișoara au înregistrat scăderi ale marjelor de negociere, în unele cazuri de până la 1,5-2% față de marja aferentă perioadei anterioare.

Piața terenurilor din România rămâne în continuare atractivă, datorită cererii ridicate, prețul terenurilor a înregistrat creșteri și în 2025, cele mai căutate fiind terenurile pentru locuințe individuale pentru utilizatorii finali, terenuri pentru imobile tip duplex sau triplex sau case înșiruite. Oferta de terenuri este diversă, în ultimii ani fiind aprobat un număr semnificativ de Planuri Urbanistice Zonale noi în multe din orașele importante. Dezvoltarea se extinde în special către localitățile limitrofe municipiului, în condițiile transformării tot mai multor suprafețe agricole în terenuri industriale sau rezidențiale.

Piața terenurilor agricole din România este influențată și de politicile agricole europene, cum ar fi Politica Agricolă Comună, care stimulează investițiile și adoptarea practicilor agricole moderne. Interesul pentru terenurile agricole este susținut de cererea constantă din partea fermierilor, investitorilor în agro-industrie și companiilor care vizează extinderea suprafețelor productive.

În anul 2025, un hectar de teren agricol în România se vinde, în medie cu aprox 8.000 euro, marcând o creștere de 5 % față de anul precedent, potrivit precizărilor Institutului Național de Statistică (INS), cele mai scumpe terenuri fiind tranzacționate în regiunea București-Ilfov, unde prețul mediu depășește 12.000 euro/ha, în timp ce această medie scade spre NE, înspre 7.000 euro/ha.

În județele din vestul țării, prețurile variază într-un interval larg, putând ajunge până la aprox 12.000 eur/ha în zonele cele mai fertile din Arad și Timiș.

Prețurile pentru terenurile agricole sunt influențate de fertilitatea solului, suprafața și gradul de comasare al parcelelor, accesul la irigații și drumuri, proximitatea față de orașe, precum și potențialul de valorificare imobiliară sau industrială.

Per ansamblu, pe piața imobiliară în România, se anticipează continuarea creșterii prețurilor imobilelor, însă într-un ritm mai lent și diferențiat pe zone și tipuri de proprietăți. Dinamica pozitivă este susținută de investițiile din fondurile UE și de dinamica sectorului privat. Investițiile în infrastructură au un aport foarte important pentru creșterea sectorului industrial, în timp ce în marile centre urbane se va menține cererea pentru spații de birouri și rezidențiale.

5.1 Analiza zonei

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea piețelor imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Există puține alte alternative fezabile de utilizare a imobilelor. Pe baza celor prezentate anterior, piața imobiliară specifică este reprezentată de sectorul terenurilor pentru construcții industrial-comerciale/rezidențiale, respectiv destinate exploatării agricole din proximitatea



localității Turceni. Zona este mixtă, cu un nivel moderat de importanță. În analiza acestei piețe și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situația economică, populație, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Populația zonei se consideră a fi cu venituri mici și medii.

5.2 Cererea

Având în vedere caracteristicile imobilelor evaluate, se remarcă un nivel moderat al cererii pentru imobile de tipul celor evaluate. Potențialii cumpărători ai terenurilor în zonă sunt de regulă localnici interesați de desfășurarea de activități agricole sau pentru edificarea de construcții. Se caută în general terenuri agricole cu suprafețe de peste 5.000 mp în cazul terenurilor agricole, respectiv suprafețe între 500-2500 mp pentru terenurile destinate construcțiilor. Cererea este influențată de gradul de dezvoltare economică (dinamica investițiilor, nivelul veniturilor populației).

5.3 Oferta competitivă

Ofertanții de terenuri în zonă sunt persoane fizice sau juridice, iar prețurile solicitate de aceștia sunt cuprinse în intervalul 0,3 – 0,6 eur/mp pentru terenurile agricole și între 3-6 euro/mp pentru terenurile destinate construcțiilor industrial-comerciale, diferențiindu-se în funcție de localizare, suprafață, acces, ș.a.

5.4 Echilibrul pieței

Piața locală a terenurilor din zona Turceni înregistrează în prezent o perioadă de stagnare. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și răspunde la prețul cererii. Marja de negociere în tranzacțiile cu astfel de proprietăți se situează în intervalul 5%-10%. Cu toate că cererea a înregistrat o evoluție pozitivă în ultimii ani, oferta excede totuși cererea, fapt care conduce la crearea unei piețe a cumpărătorilor.



6 Analiza celei mai bune utilizări

În toate procesele de evaluare, opiniile asupra valorii se bazează pe utilizare. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți supuse evaluării oferă baza unei analize amănunțite a poziției competitive a proprietății imobiliare, așa cum se reflectă în raționamentul participanților de pe piață. În consecință, cea mai bună utilizare poate fi descrisă ca baza fundamentării valorii de piață.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite alternative posibile pe baza căreia vor fi generate ipotezele de lucru relevante pentru aplicarea metodelor de evaluare. Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR, Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Aceasta trebuie să fie:

- permisă legal - utilizări permise de lege reglementări privind zonarea, restricții de construire, normative de construcție, impactul asupra mediului;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar - posibilitatea de obținere unui venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului;
- maxim productivă – să genereze venitul maxim dintre toate opțiunile de utilizare.

O utilizare care nu este permisă legal sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce acea utilizare este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Astfel, utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Pe piețele caracterizate de o volatilitate deosebită sau de dezechilibre severe între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În alte situații, în care sunt identificate mai multe tipuri potențiale de cea mai bună utilizare, este necesară analiza acestor utilizări alternative în funcție de nivelele de venituri și cheltuieli viitoare previzionate. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau evaluatorului; aceasta este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea. De aceea, analiza și implementarea celei mai bune utilizări este un studiu economic și o analiză financiară concentrată asupra proprietății imobiliare în cauză.

Având în vedere specificul zonei și caracteristicile terenurilor s-a considerat că cea mai bună utilizare a acestora este cea actuală, potrivit categoriei de folosință.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această utilizare este:

- posibilă fizic: caracteristicile proprietății - localizare, suprafață și topografia plană sunt optime pentru utilizarea selectată;
- permisă legal: proprietatea poate obține permisele și autorizațiile legale prevăzute de regulamentele locale pentru utilizarea selectată;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.



7 Evaluarea proprietății

Estimarea valorii proprietății s-a realizat parcurgând următoarele etape:

- Identificarea și inspecția proprietății;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare specifice;
- Aplicarea metodologiei de evaluare în vederea estimării valorii despăgubirii.

Dat fiind scopul evaluării, evaluatorul nu a putut utiliza metodele de evaluare specifice. Informațiile utilizate evaluare au fost obținute în urma unei cercetări de piață efectuată în teren, în zona de amplasare a imobilelor.

Estimarea valorii despăgubirii

Estimarea valorii despăgubirii s-a realizat cu respectarea prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru caza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a avut în vedere "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2026", publicat de Camera Notarilor Publici Craiova. Au fost considerate informații despre terenurile evaluate cu privire la situarea în cadrul localității, suprafață, categoria de folosință existente în lista cu privire la imobilele ce constituie coridorul de expropriere.

Valorile despăgubirilor calculate pentru proprietățile imobiliare situate în extravilan și intravilan, pe teritoriul administrativ al localității Turceni, sunt următoarele:

**LISTA - 1A CUPRINZÂND IMOBILELE (TERENURI) PROPRIETATE PRIVATĂ,
CARE FAC PARTE DIN CORIDORUL DE EXPROPRIERE, AFLATE PE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE PUBLICĂ DE
INTERES LOCAL „FLUIDIZAREA TRAFICULUI PRIN REALIZAREA UNEI CENTURI OCOLITOARE ÎNTRE DJ 673 ȘI DJ 674”, UAT TURCENI, JUDEȚ GORJ**

Nr.crt.	Număr parcelă pe planul de situație	Județ	UAT	Numele și prenumele proprietarului / deținătorului terenului	Tarla / Parcelă	Suprafața totală din acte a terenului (mp)	Poziția față de localitate	Categoria de folosință a terenului	Nr.cadastral / Nr. carte funciară	Suprafața terenului de expropriat (mp)	Valoarea despăgubirii conform legii nr. 255/2010 (lei)	Valoarea despăgubirii conform legii nr. 255/2010 (eur)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	3	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2 / 63	751	INTRAVILAN	A	39692	435	5220	1026
2	4	GORJ	TURCENI	SOCIETATEA COMPLEXUL ENERGETIC OLTENIA SA	2 / 69,63/1	5112	INTRAVILAN	CC	39969	222	4440	873
3	5	GORJ	TURCENI	RADULESCU MARIA IONESCU MELANIA	2 / 68	3505	INTRAVILAN	A	39691	1011	12132	2385
4	6	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2 / 77	2376	INTRAVILAN	A	39697	772	9264	1821
5	7	GORJ	TURCENI	PATRU FLORIN-MADALIN PĂTRU SIMONA-MIHAELA	2 / 81,82/2	2590	INTRAVILAN	A	39688	281	3372	663
6	8	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2,2A / 82,2077/5/3	1336	INTRAVILAN EXTRAVILAN	A A	46449	214 42	2568 76	505 15
7	9	GORJ	TURCENI	CALMUC CONSTANTIN	2 / 83	2122	EXTRAVILAN	V	39698	85	162	32
8	10	GORJ	TURCENI	CALMUC CONSTANTIN	2A / 76/2,2077/5/2	1065	INTRAVILAN EXTRAVILAN	A A	46448	65 203	780 365	153 72
9	11	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2A / 76/1,2077/5/1/2	5686	EXTRAVILAN	A	46492	323	581	114
10	12	GORJ	TURCENI	MIREA SILVIA-GABRIELA	2A / 2077/5/1/1	1000	EXTRAVILAN	A	46491	11	20	4
11	13	GORJ	TURCENI	BISCĂ MIRCEA BISCĂ ERMINA	2 / 91	3052	EXTRAVILAN	A	39699	313	563	111
12	14	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2A / 2077/11	12457	EXTRAVILAN	A	46595	460	828	163
13	15	GORJ	TURCENI	OLARU NICOLAE-SORIN TUDORASCU ALEXANDRU	2A / 2077/25	1661	EXTRAVILAN	A	39701	125	225	44
14	16	GORJ	TURCENI	BUSE MARIA	2A / 2077/1	6773	EXTRAVILAN	A	39683	492	886	174
15	17	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2A / 2077/11	12457	EXTRAVILAN	A	46595	496	893	176
16	18	GORJ	TURCENI	LUNGU ADRIAN LUNGU ADRIANA-IULIANA	2A / 2077/20/1	3187	EXTRAVILAN	A	39680	283	509	100
17	19	GORJ	TURCENI	RĂPEȘ NICOLAE	2A / 2077/2	1509	EXTRAVILAN	A	46596	246	443	87
18	20	GORJ	TURCENI	NEGRILĂ MARIUS	2A / 2077/21	3600	EXTRAVILAN	A	39972	330	594	117
19	21	GORJ	TURCENI	DIMA RADU TUNARU-CIUPAGEA CONSTANȚA	2A / 2077/21	811	EXTRAVILAN	A	36989	52	52	10
20	22	GORJ	TURCENI	STEICA VALERICA	2A / 2077/6	7458	EXTRAVILAN	A	39706	691	1244	245
21	23	GORJ	TURCENI	NOVAC TEODORA-CARMEN	2A / 2077/4	23362	INTRAVILAN EXTRAVILAN	A A	39707	1963 59	23556 106	4631 21
22	25	GORJ	TURCENI	NOVAC TEODORA-CARMEN	85 / 2079	6547	INTRAVILAN	A	39644	2806	33672	6619
23	26	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2 / 26/1/3	14015	INTRAVILAN	CC	46666	522	10440	2052
24	30	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2 / 26/1/3	14015	INTRAVILAN	CC	46666	1975	39500	7765
25	31	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	85 / 2079/29, 2079/28/2	19224	INTRAVILAN	A	39960	172	2064	406



26	32	GORJ	TURCENI	CONSTANTINESCU CONSTANTINA	85 / 2079/15,16,17	914	INTRAVILAN	A	39649	19	228	45
27	33	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	85 / 2079/33/4,7	5066	INTRAVILAN	A	46563	295	3540	696
28	34	GORJ	TURCENI	BUȘE ION-CĂTĂLIN	2 / 9	2676	INTRAVILAN	A	39653	142	1704	335
29	35	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2 / 9	2114	INTRAVILAN	A	39654	104	1248	245
30	36	GORJ	TURCENI	RÎNJA ALIN-GRIGORE RÎNJA DANIELA-LAVINIA	2 / 9	500	INTRAVILAN	A	46566	23	276	54
31	37	GORJ	TURCENI	ANCUTA EMANOIL ANCUTA ANETA ANCUTA CALIN RADU RUSINARU ELISABETA	2 / 9	1000	INTRAVILAN	A	39656	186	2232	439
TOTAL										15418	163783	32198

Valorile terenurilor au fost calculate în funcție de localizare, de situarea în intravilan/extravilan și categoria de folosință.

**LISTA - 5A CUPRINZÂND IMOBILELE - CONSTRUCȚII PROPRIETATE PRIVATĂ, CARE FAC PARTE DIN CORIDORUL DE EXPROPRIERE,
AFLETE PE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL
„FLUIDIZAREA TRAFICULUI PRIN REALIZAREA UNEI CENTURI OCOLITOARE ÎNTRE DJ 673 ȘI DJ 674”, UAT TURCENI, JUDEȚ GORJ**

Nr.crt.	Număr parcelă pe planul de situație	Județ	UAT	Localitate	Numele și prenumele proprietarului / deținătorului terenului	Poziția față de localitate	Corp construcție	Număr cadastral construcție	Destinație construcție	Suprafață construită (mp)	Lungime totală împrejmuire (ml)	Suprafața desfișurată (mp)	Suprafața utilă (mp)	Valoarea despăgubirii conform legii nr. 255/2010 (lei)	Valoarea despăgubirii conform legii nr. 255/2010 (eur)
1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	3	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	40	-	-	14456	2842
2	4	GORJ	TURCENI	TURCENI	SOCIETATEA COMPLEXUL ENERGETIC OLTEA SA	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	26	-	-	9396	1847
3	5	GORJ	TURCENI	TURCENI	RADULESCU MARIA IONESCU MELANIA	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	40	-	-	14456	2842
4	6	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	25	-	-	9035	1776
5	21	GORJ	TURCENI	TURCENI	DIMA RADU TUNARU-CIUPAGEA CONSTANȚA	EXTRAVILAN	GARD	-	GARD METAL	-	17	-	-	5535	1088
6	25	GORJ	TURCENI	TURCENI	NOVAC TEODORA-CARMEN	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	6	-	-	2168	426
7	26	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	CONSTRUCTIE	-	CONSTRUCTIE ANEXA METAL	28	-	28	22.40	5018	986
8	26	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	CONSTRUCTIE	-	CONSTRUCTIE ANEXA BETON	19	-	19	15.20	3405	669
9	30	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	GARD	-	GARD METAL	-	22	-	-	7163	1408
10	31	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	CONSTRUCTIE	-	GARAJE METAL	18	-	18	14.40	922	181
11	31	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	4	-	-	1446	284
12	31	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	GARD	-	GARD LEMN	-	26	-	-	10881	2139
13	33	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	CONSTRUCTIE	-	CONSTRUCTIE ANEXA BETON	5	-	5	4.00	0	0
14	36	GORJ	TURCENI	TURCENI	RÎNJA ALIN-GRIGORE RÎNJA DANIELA-LAVINIA	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	16	-	-	5782	1137
TOTAL										70	222	70	56	89663	17625

Construcțiile de la pozițiile 7 și 8 au fost asociate anexelor gospodărești de la case construite în perioada 1977 - 2010; Construcția de la poziția 10 a fost asociată la garaj independent construite în perioada 1977 - 2010 iar construcția de la poziția 13 reprezintă o ruină.



8 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

- Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.
- Precizia: măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.
- Cantitatea informațiilor.

În aceste condiții, ținând cont pe de o parte de scopul evaluării, de dispozițiile Legii 255/2010 actualizată, modificată și completată și de "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2026" publicat de Camera Notarilor Publici Craiova, în opinia evaluatorului, valoarea despăgubirii imobilelor incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică de interes local "Fluidizarea traficului prin realizarea unei centuri ocolitoare între DJ 673 și DJ 674", UAT Turceni, jud. Gorj este de:

253.446 LEI echivalent 49.823 EUR

LISTA - 1A CUPRINZÂND IMOBILELE (TERENURI) PROPRIETATE PRIVATĂ,
CARE FAC PARTE DIN CORIDORUL DE EXPROPRIERE, AFLATE PE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE PUBLICĂ DE
INTERES LOCAL „FLUIDIZAREA TRAFICULUI PRIN REALIZAREA UNEI CENTURI OCOLITOARE ÎNTRE DJ 673 ȘI DJ 674”, UAT TURCENI, JUDEȚ GORJ

Nr.crt.	Număr parcelă pe planul de situație	Județ	UAT	Numele și prenumele proprietarului / deținătorului terenului	Tarla / Parcelă	Suprafața totală din acte a terenului (mp)	Poziția față de localitate	Categoria de folosință a terenului	Nr.cadastral / Nr. carte funciară	Suprafața terenului de expropriat (mp)	Valoarea despăgubirii conform legii nr. 255/2010 (lei)	Valoarea despăgubirii conform legii nr. 255/2010 (eur)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	3	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2 / 63	751	INTRAVILAN	A	39692	435	5220	1026
2	4	GORJ	TURCENI	SOCIETATEA COMPLEXUL ENERGETIC OLTENIA SA	2 / 69,63/1	5112	INTRAVILAN	CC	39969	222	4440	873
3	5	GORJ	TURCENI	RADULESCU MARIA IONESCU MELANIA	2 / 68	3505	INTRAVILAN	A	39691	1011	12132	2385
4	6	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2 / 77	2376	INTRAVILAN	A	39697	772	9264	1821
5	7	GORJ	TURCENI	PATRU FLORIN-MADALIN PĂTRU SIMONA-MIHAELA	2 / 81,82/2	2590	INTRAVILAN	A	39688	281	3372	663
6	8	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2,2A / 82,2077/5/3	1336	INTRAVILAN EXTRAVILAN	A A	46449	214 42	2568 76	505 15
7	9	GORJ	TURCENI	CALMUC CONSTANTIN	2 / 83	2122	EXTRAVILAN	V	39698	85	162	32
8	10	GORJ	TURCENI	CALMUC CONSTANTIN	2A / 76/2,2077/5/2	1065	INTRAVILAN EXTRAVILAN	A A	46448	65 203	780 365	153 72
9	11	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2A / 76/1,2077/5/1/2	5686	EXTRAVILAN	A	46492	323	581	114
10	12	GORJ	TURCENI	MIREA SILVIA-GABRIELA	2A / 2077/5/1/1	1000	EXTRAVILAN	A	46491	11	20	4
11	13	GORJ	TURCENI	BÎSCĂ MIRCEA BÎSCĂ ERMINA	2 / 91	3052	EXTRAVILAN	A	39699	313	563	111
12	14	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2A / 2077/11	12457	EXTRAVILAN	A	46595	460	828	163
13	15	GORJ	TURCENI	OLARU NICOLAE-SORIN TUDORASCU ALEXANDRU	2A / 2077/25	1661	EXTRAVILAN	A	39701	125	225	44
14	16	GORJ	TURCENI	BUSE MARIA	2A / 2077/1	6773	EXTRAVILAN	A	39683	492	886	174
15	17	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2A / 2077/11	12457	EXTRAVILAN	A	46595	496	893	176
16	18	GORJ	TURCENI	LUNGU ADRIAN LUNGU ADRIANA-IULIANA	2A / 2077/20/1	3187	EXTRAVILAN	A	39680	283	509	100
17	19	GORJ	TURCENI	RĂPEȘ NICOLAE	2A / 2077/2	1509	EXTRAVILAN	A	46596	246	443	87
18	20	GORJ	TURCENI	NEGRILĂ MARIUS	2A / 2077/21	3600	EXTRAVILAN	A	39972	330	594	117
19	21	GORJ	TURCENI	DIMA RADU TUNARU-CIUPAGEA CONSTANȚA	2A / 2077/21	811	EXTRAVILAN	A	36989	52	52	10
20	22	GORJ	TURCENI	STEICA VALERICA	2A / 2077/6	7458	EXTRAVILAN	A	39706	691	1244	245
21	23	GORJ	TURCENI	NOVAC TEODORA-CARMEN	2A / 2077/4	23362	INTRAVILAN EXTRAVILAN	A A	39707	1963 59	23556 106	4631 21
22	25	GORJ	TURCENI	NOVAC TEODORA-CARMEN	85 / 2079	6547	INTRAVILAN	A	39644	2806	33672	6619
23	26	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2 / 26/1/3	14015	INTRAVILAN	CC	46666	522	10440	2052
24	30	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2 / 26/1/3	14015	INTRAVILAN	CC	46666	1975	39500	7765
25	31	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	85 / 2079/29, 2079/28/2	19224	INTRAVILAN	A	39960	172	2064	406



26	32	GORJ	TURCENI	CONSTANTINESCU CONSTANTINA	85 / 2079/15,16,17	914	INTRAVILAN	A	39649	19	228	45
27	33	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	85 / 2079/33/4,7	5066	INTRAVILAN	A	46563	295	3540	696
28	34	GORJ	TURCENI	BUȘE ION-CĂTĂLIN	2 / 9	2676	INTRAVILAN	A	39653	142	1704	335
29	35	GORJ	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	2 / 9	2114	INTRAVILAN	A	39654	104	1248	245
30	36	GORJ	TURCENI	RÎNJA ALIN-GRIGORE RÎNJA DANIELA-LAVINIA	2 / 9	500	INTRAVILAN	A	46566	23	276	54
31	37	GORJ	TURCENI	ANCUTA EMANOIL ANCUTA ANETA ANCUTA CALIN RADU RUSINARU ELISABETA	2 / 9	1000	INTRAVILAN	A	39656	186	2232	439
TOTAL										15418	163783	32198

Valorile terenurilor au fost calculate în funcție de localizare, de situarea în intravilan/extravilan și categoria de folosință.

LISTA - 5A CUPRINZÂND IMOBILELE - CONSTRUCȚII PROPRIETATE PRIVATĂ, CARE FAC PARTE DIN CORIDORUL DE EXPROPRIERE, AFLATE PE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL „FLUIDIZAREA TRAFICULUI PRIN REALIZAREA UNEI CENTURI OCOLITOARE ÎNTRE DJ 673 ȘI DJ 674”, UAT TURCENI, JUDEȚ GORJ

Nr.crt.	Număr parcelă pe planul de situație	Județ	UAT	Localitate	Numele și prenumele proprietarului / deținătorului terenului	Poziția față de localitate	Corp construcție	Număr cadastral construcție	Destinație construcție	Suprafață construită (mp)	Lungime totală împrejmuire (ml)	Suprafața desfișurată (mp)	Suprafața utilă (mp)	Valoarea despăgubirii conform legii nr. 255/2010 (lei)	Valoarea despăgubirii conform legii nr. 255/2010 (eur)
1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	3	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	40	-	-	14456	2842
2	4	GORJ	TURCENI	TURCENI	SOCIETATEA COMPLEXUL ENERGETIC OLTEȚIA SA	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	26	-	-	9396	1847
3	5	GORJ	TURCENI	TURCENI	RADULESCU MARIA IONESCU MELANIA	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	40	-	-	14456	2842
4	6	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	25	-	-	9035	1776
5	21	GORJ	TURCENI	TURCENI	DIMA RADU TUNARU-CIUPAGEA CONSTANȚA	EXTRAVILAN	GARD	-	GARD METAL	-	17	-	-	5535	1088
6	25	GORJ	TURCENI	TURCENI	NOVAC TEODORA-CARMEN	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	6	-	-	2168	426
7	26	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	CONSTRUCTIE	-	CONSTRUCTIE ANEXA METAL	28	-	28	22.40	5018	986
8	26	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	CONSTRUCTIE	-	CONSTRUCTIE ANEXA BETON	19	-	19	15.20	3405	669
9	30	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	GARD	-	GARD METAL	-	22	-	-	7163	1408
10	31	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	CONSTRUCTIE	-	GARAJE METAL	18	-	18	14.40	922	181
11	31	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	4	-	-	1446	284
12	31	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	GARD	-	GARD LEMN	-	26	-	-	10881	2139
13	33	GORJ	TURCENI	TURCENI	ORASUL TURCENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	INTRAVILAN	CONSTRUCTIE	-	CONSTRUCTIE ANEXA BETON	5	-	5	4.00	0	0
14	36	GORJ	TURCENI	TURCENI	RÎNJA ALIN-GRIGORE RÎNJA DANIELA-LAVINIA	INTRAVILAN	GARD	-	GARD PLASĂ	-	16	-	-	5782	1137
TOTAL										70	222	70	56	89663	17625

Construcțiile de la pozițiile 7 și 8 au fost asociate anexelor gospodărești de la case construite în perioada 1977 - 2010; Construcția de la poziția 10 a fost asociată la garaj independent construite în perioada 1977 - 2010 iar construcția de la poziția 13 reprezintă o ruină.

Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente de la data evaluării;

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar





9 Anexe



Anexa 1. Extras din "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2026", publicat de Camera Notarilor Publici Craiova



Camera Notarilor Publici Craiova

Studiu de piata

**PRIVIND VALORILE MINIME ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN
JUDETELE DOLJ, GORJ, OLT SI MEHEDINTI, VALABILE INCEPAND CU ANUL
2026**



DOLJ



GORJ



OLT



MEHEDINTI



Orasul Turceni

ANEXA H2

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu Anul 2026

Case fara teren, anexe gospodaresti si garaje independente

	-CASE- VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	-ANEXE GOSPODARESTI- VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	-GARAJ INDEPENDENT- VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
Turceni			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	600	280	80
Localitati apartinatoare			
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	380	200	

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, cotețe, wc-uri), reprezinta 25% din valoarea anexelor gospodărești.

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.

	LEI/M.P.A.U.
Case	75
Anexe gospodaresti	35

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de anul 1977 se va reduce valoarea finala cu 30%

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

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

In situatia cand pe planurile de amplasament nu este trecuta suprafata utila ci numai suprafata construita, se va determina suprafata construita desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul 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	240
Terasa, chioscuri de vara	100

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

218

Teren

	LEI/M.P.
Intravilan Turceni	20
Intravilan Localitati apartinatoare	10

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. Aceasta deoarece legislatia nu prevede un standard pentru suprafetile construite si terenuri aferente

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

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

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

Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

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

219



Judetul Gorj

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil incepand cu Anul 2026

ANEXA Z

Terenuri extravilane arabile, vegetatie forestiera, pasuni, fanete, vii si livezi

LEI	
	Valoare (lei/ha)
Teren arabil	18000
Vegetatie forestiera	19000
Pasuni/fanete	12000
Vii/livezi	19000
Luciu apa/Apa statatoare/Balti	22000

*Pentru terenurile arabile cu suprafete mai mici de 1000 mp pretul este de 1 leu/mp

*Pentru terenurile extravilane avand categoria de folosinta degradate sau neproductive, se va aplica o reducere de 40% asupra pretului terenului extravilan, din valoarea stabilita pentru terenul arabil

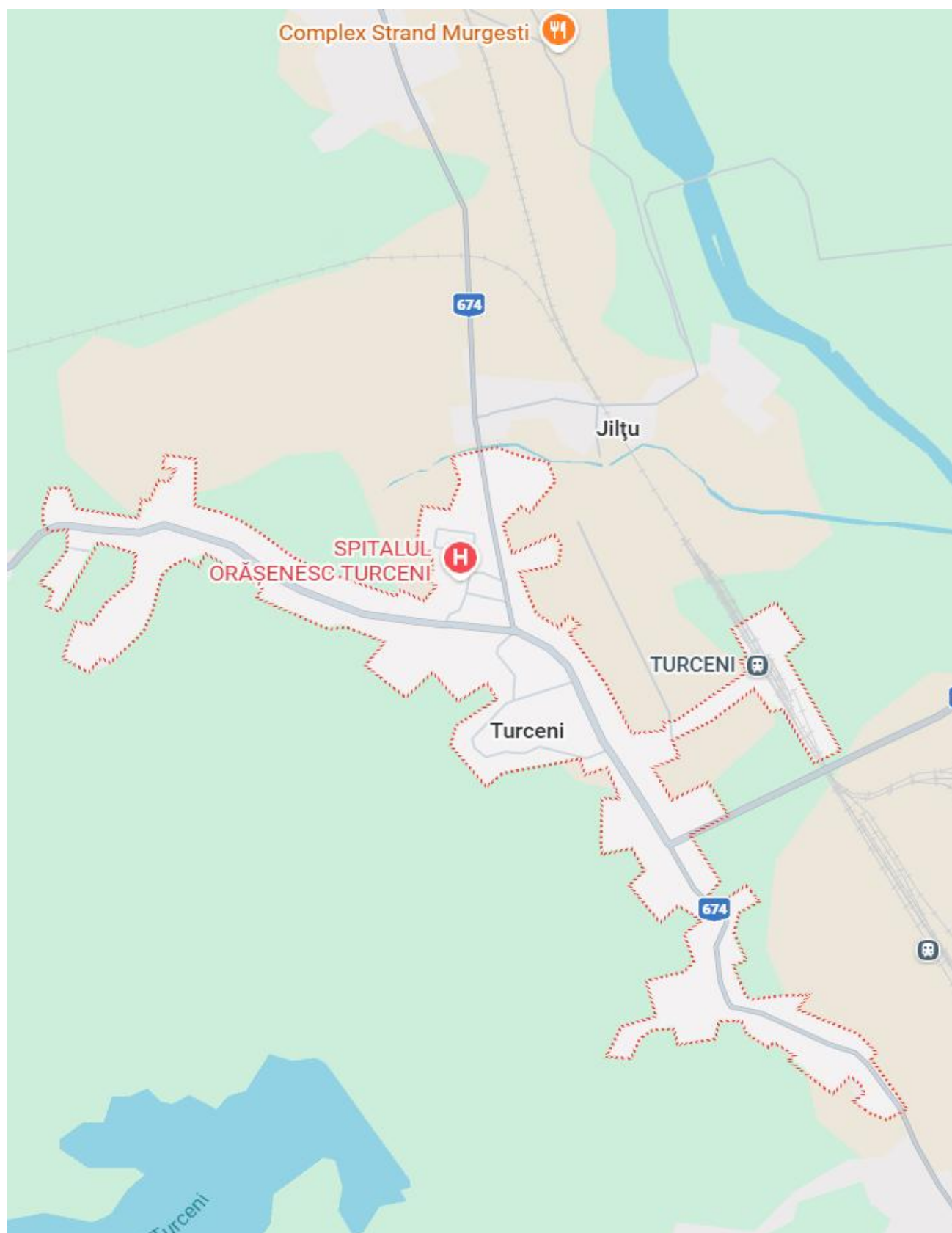
*Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului

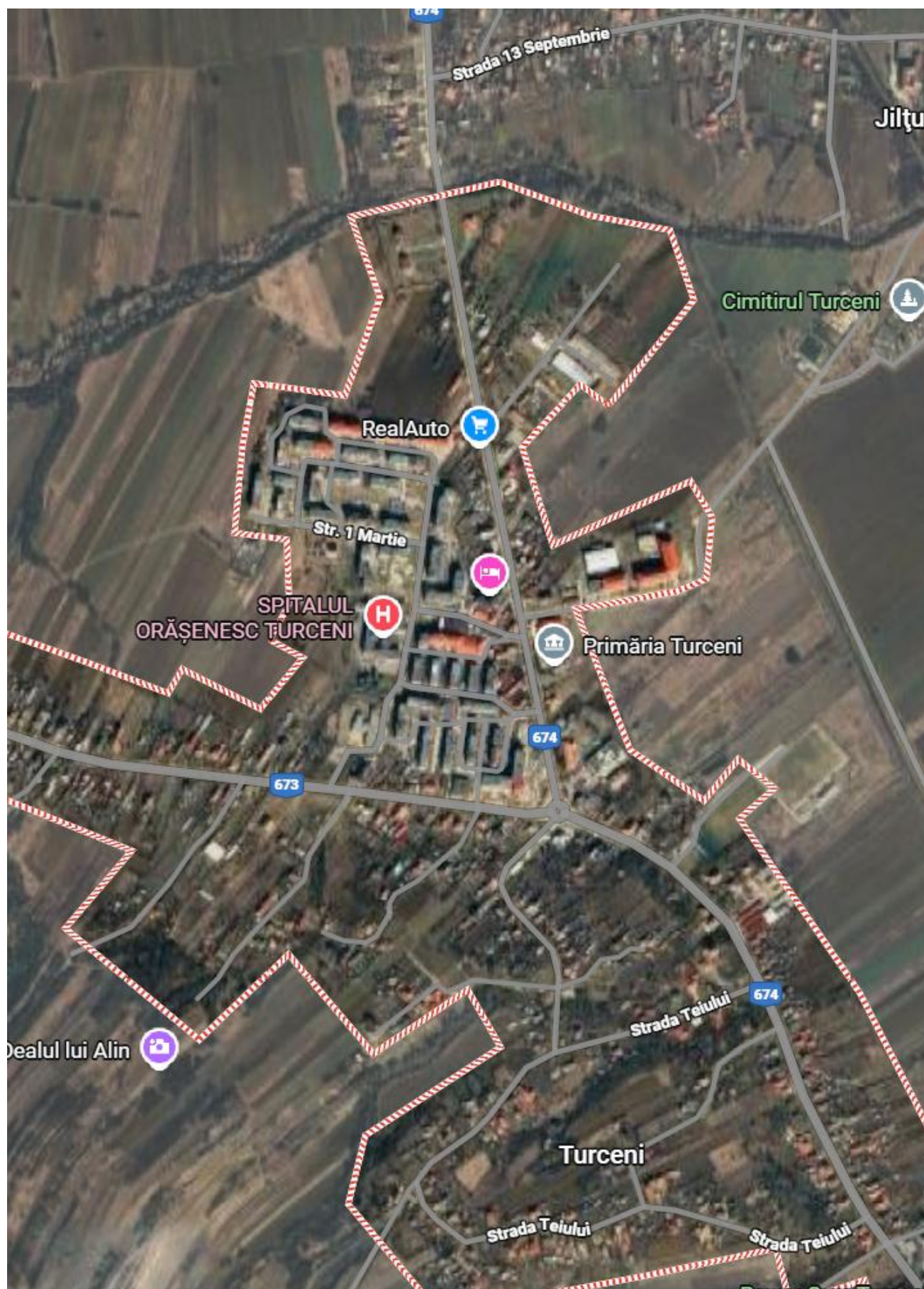
A.M.T. SERVICE S.R.L. CRAIOVA

233

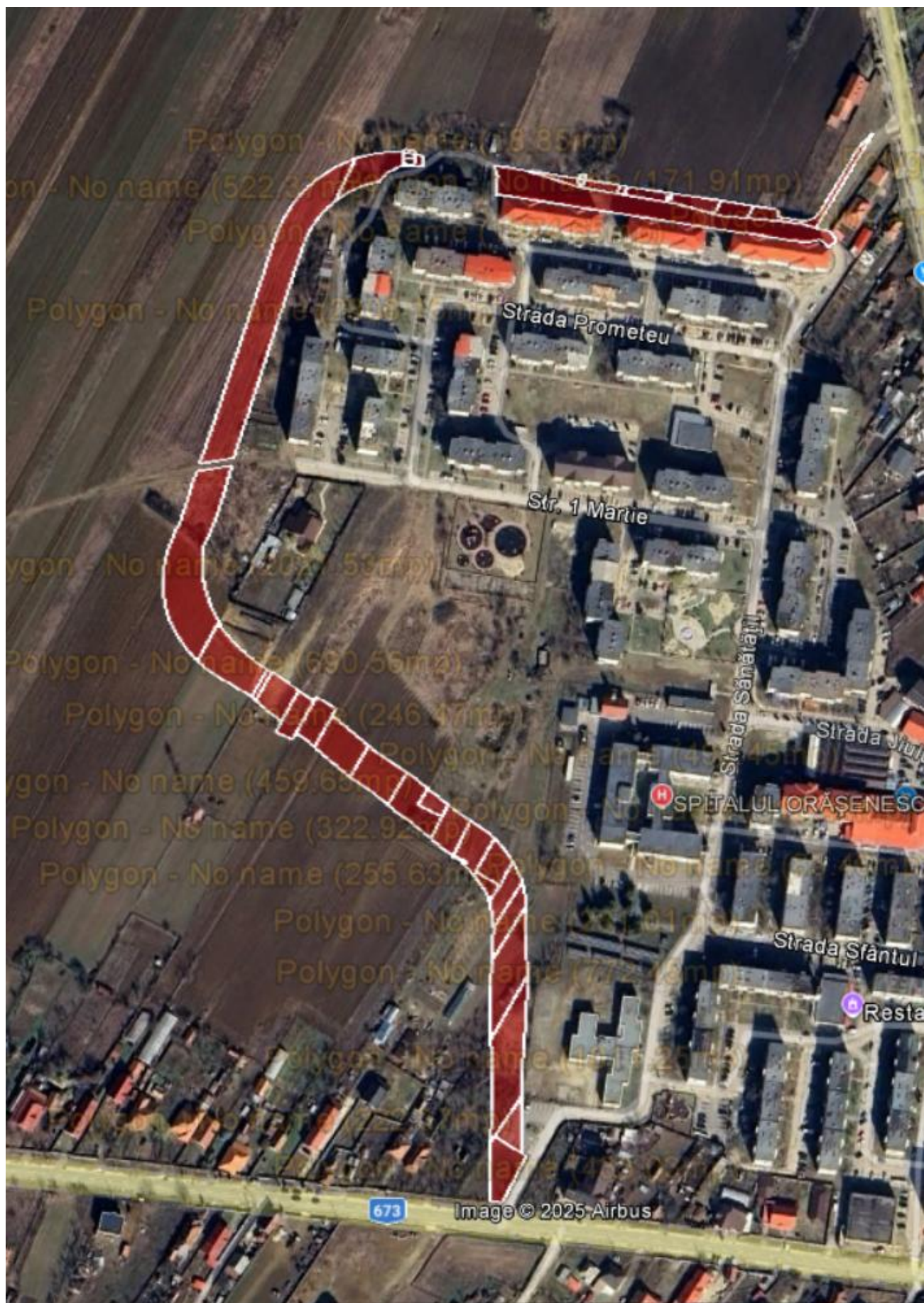


Anexa 3. Localizarea proprietății





" Fluidizarea traficului prin realizarea unei centuri ocolitoare între DJ 673 și DJ 674"



" Fluidizarea traficului prin realizarea unei centuri ocolitoare între DJ 673 și DJ 674"



Anexa 4. Date evaluator





Anexa 5. Fotografii

















Anexa 6. Liste exproprieri